

التمويل العقاري في مصرف الراجحي في ماليزيا: دراسة فقهية تقويمية

د. شبير أحمد بن مولوي أحمد، باحث بمعهد المصرفية والمالية الإسلامية (IIiBF)، الجامعة

الإسلامية العالمية ماليزيا، البريد الإلكتروني: shabir471@gmail.com

* أ. د. عارف علي عارف، الأستاذ في قسم الفقه وأصول الفقه، بكلية معارف الوحي والعلوم

الإنسانية، الجامعة الإسلامية العالمية ماليزيا، البريد الإلكتروني: arif.ali@iiium.edu.my

* د. حبيب الله زكريا، الأستاذ المساعد في معهد المصرفية والمالية الإسلامية (IIiBF)، الجامعة

الإسلامية العالمية ماليزيا، البريد الإلكتروني: habzak@iiium.edu.my

تاريخ الإيداع: 2020/06/04 م تاريخ التحكيم: 2020/06/21 م تاريخ النشر: 2020/09/15م

الملخص:

تجنيًا للربا أو الغرر أو المحظورات الشرعية الأخرى، فإن مصرف الراجحي بماليزيا قد اعتمد على مخارج شرعية متعددة في التمويل العقاري؛ غير أن هذه المخارج جُوِّحت بانتقادات من قبل بعض العلماء والباحثين لكونها تشتمل على محظورات شرعية، بينما يرى الآخرون خلّوها من تلك المحظورات وكونها متوافقة مع ضوابط المخارج الشرعية. وهذا البحث يهدف إلى الوقوف على حقيقة تلك المخارج الشرعية المعتمدة من قبل مصرف الراجحي في ماليزيا في التمويل العقاري وتقويمها لبيان مدى انضباطها بالضوابط الشرعية. وذلك من خلال وصف عام للتمويلات العقارية في المصرف، وآلية الحصول على التمويل العقاري، وبيان المخارج الشرعية المعتمدة فيها مع التحليل والتقويم لتلك المخارج، ثم اقتراح بدائل ومخارج شرعية أكثر انضباطاً بالضوابط الشرعية. وقد توصل البحث إلى أن مصرف الراجحي بماليزيا يُقدِّم تمويلات عقارية متعددة، طويلة الأجل بأسعار ثابتة أو غير ثابتة، على أساس مخرج البيع بالثمن الآجل عن طريق مراوغة السلع (التورق) بواسطة بورصة سوق السلع الماليزية (في الغالب)، وأن هذا المخرج القائم على التورق المصرفي عن طريق بورصة سوق السلع وإن كان أفضل من كثير عمليات التورق المصرفية الرائجة في العالم، إلا أنه قد لا يكون مخرجاً شرعياً منضبطاً بجميع ضوابط المخارج الشرعية، وكذلك فإن المخرج الذي اعتمده المصرف في رفع إشكالية تمويل طويل الأجل، قد يلزم منه المراوغة بربح متغير في حدود معينة؛ وقد يترتب عليه الغرر الفاحش الذي قد يؤدي إلى النزاع أو شعور العميل بالغبن، والإبراء كأنه منصوص عليه في العقد؛ أي أنه باتفاق مسبق بين العميل والمصرف، وهو ممنوع باتفاق العلماء. فالمخارج المعتمدة في التمويل العقاري في مصرف الراجحي لا تخلو عن بعض الملاحظات الشرعية، ويوجد للتمويل العقاري بدائل ومخارج شرعية أخرى أكثر انضباطاً بالضوابط الشرعية وأوفق للمقاصد الشرعية؛ وهي المشاركة والمشاركة المتناقصة والاستصناع والمراوغة للآمر بالشراء وغيرها.

الكلمات المفتاحية: العقار، التمويل، المخارج الشرعية، مصرف الراجحي، ماليزيا

Home-financing in Bank Rajhi Malaysia: A evaluative juristic study

- * Dr. Shabir Ahmad Molavi Ahmad, Post-Doctoral Research Fellow, Institute of Islamic Banking & Finance (IiBF), International Islamic University Malaysia. Email: shabir471@gmail.com
- * Prof. Dr. Arif Ali Arif, Dept Fiqh and Usul-Fiq, IRKH, International Islamic University Malaysia. Email: arif.ali@iium.edu.my
- * Asst. Prof. Dr. Habeebullah Zakariyah, Institute of Islamic Banking & Finance (IiBF), International Islamic University Malaysia. Email: habzak@iium.edu.my

Abstract:

In order to avoid *riba*, *gharar* and other prohibited Shariah elements, al Rajhi Bank Malaysia has adopted several Shariah alternatives to real estate financing. However, these alternatives are not devoid of criticism from scholars and researchers for their being comprised of some prohibited elements, whereas other players see them to be free from these elements, and therefore regard them to be in consonance with the parameters of Shariah alternatives. This study aims to examine and evaluate the essence of these Shariah alternatives employed by al-Rajhi Bank Malaysia for real estate financing in order to understand their level of compliance with Shariah parameters. To do this, a general overview of real estate financing in banks is presented, the mechanism for securing mortgaged is discussed, and the Shariah alternatives used are highlighted, analysed and evaluated, while putting forward a proposition for alternatives that are more in agreement with Shariah parameters. This investigation concludes that al-Rajhi Bank Malaysia offers long-term real estate financing at fixed and floating rates, on the basis of deferred payment sale through commodity *murabahah*, otherwise known as *tawarruq*, transacted mostly on Malaysia's Bursa Suq al-Sila' platform. Even though this alternative which is based on banking *tawarruq* as traded on Bursa Suq al-Sila' is much better than other common banking *tawarruq* mechanisms around the world, it may not be a viable alternative that complies with all the provisions of Shariah parameters. Moreover, the alternative adopted by the bank to address the issue of long-term financing could involve a *murabahah* contract with variable profit within particular limits, just as it could also involve excessive *gharar*, which may lead to a dispute, or the customer to feel being cheated, or getting a rebate as though this is stipulated in the contract. This is forbidden according to the unanimous agreement of scholars. The alternatives employed for real estate financing in al-Rajhi Bank is not totally devoid of Shariah issues. There are other alternative real estate financing products that are much more compliant with Shariah parameters and more in line with the objectives of Shariah. These are *musharakah*, diminishing *musharakah*, *istisna'* *murabahah* for the purchase orderer, among many other models.

Key Words: real estate, al-Rajhi Bank, Malaysi

مقدمة

أصبح العقار في الوقت الراهن من الضروريات الأساسية في الحياة البشرية، فكل واحد يسعى أن يمتلك عقاراً للمسكن أو لغرض التجارة والاستثمار. وإن من أهم طرق الحصول على ذلك، هي المؤسسات المالية التمويلية، بما فيها البنوك؛ فهي تقدم تمويلات عقارية للأفراد أو المؤسسات أو الشركات، لكل حسب هدفه المنشود الذي يريد تحقيقه في الانتفاع بالعقار في الحاجات الشخصية كالمسكن أو بغرض التجارة والاستثمار. ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل للجهة الممولة على آجال بشكل أقساط متفق عليها. إن التمويلات العقارية وغيرها التي تُقدّمها المؤسسات الربوية أو المصارف التقليدية تحت عنوان "القرض العقاري" (HOME LOAN) (انظر: <https://www.citibank.com.my/english/home-loans/index.htm> accessed:30-Sep-2017)، مقابل فائدة زائدة مشترطة في العقد، هي فوائد ربوية محرّمة، ولا يجوز للمصرف الإسلامي أن يقوم بتمويل ربوي محرّم، فعليه أن يجد مخرجاً شرعياً للتخلص من معاملة ربوية محرّمة. فمصرف الراجحي بماليزيا قد اعتمد في ذلك على مخرج شرعي معتبر عند بعض العلماء، وراه الأنسب في البيئة التي يتعامل بها؛ وهو البيع بالثمن الآجل عبر مراوحة السلع أو التورق.

يحاول البحث دراسة هذا المخرج وما اعتمده المصرف في ذلك. واستُخدم في البحث المنهج الوصفي والتحليلي والنقدي؛ وذلك بوصف موجز عن التمويلات العقارية وبيان الآلية المستخدمة للحصول على التمويل العقاري مع الشرح للمخارج الشرعية المعتمدة فيها، ثم التحليل والتقويم لتلك المخارج الشرعية ونقدها. فاشتمل البحث على بيان التمويلات العقارية التي تقدمها مصرف الراجحي، ثم توضيح آلية الحصول عليها مع بيان المخارج الشرعية المعتمدة فيها ثم قيام الباحث بتقييم تلك المخارج الشرعية، مع ذكر مقترحات بديلة مناسبة للتمويل العقاري. ثم الخاتمة ونتائج البحث.

1- التمويلات العقارية التي يقدمها مصرف الراجحي بماليزيا

إن مصرف الراجحي بماليزيا يُقدّم التمويل العقاري العام (Home Financing-i)، والتمويل العقاري الخاص ((Special House Financing (SHF)، وتمويل المباني التجارية (Business Premises Financing). وتُقدّم هذه التمويلات العقارية إما بأسعار ثابتة مع هامش التمويل المرتفع، يصل بعضه إلى 80 % أو 90 %. ومدة سدادته تصل إلى 25 عامًا في بعضه وفي البعض الآخر إلى 35 عامًا بأسعار ثابتة أو مهيكلّة، مع التغطية التكافلية الشاملة للجميع، وبعضها

للعقارات متكاملة البناء والبعض الآخر يمكن تطبيقه على العقارات قيد الإنشاء. وكلها للمواطنين الماليزيين مع شروط ومتطلبات أخرى. ويقدم المصرف أيضًا التمويل العقاري لبرنامج "ماليزيا بيتي الثانية" (Malaysia My Second Home MM2H). وهذا التمويل خاص بغير الماليزيين الذين يريدون الاستفادة من برنامج "ماليزيا بيتي الثاني"، ويكون على أسعار ثابتة لمدة 25 عامًا أو على أسعار مهيكلة لمدة 35 عامًا مع التغطية التكافلية الشاملة، بتمويل مرتفع يصل إلى 80%، مع شروط ومتطلبات أخرى. ويُقدّم مصرف الراجحي في ماليزيا التمويلات العقارية المذكورة على أساس مخرج البيع بالثمن الآجل عبر مراجعة السلع أو التورق. <http://www.alrajhibank.com.my/page/personal/financing/property-financing/home-financing> (accessed:30-Sep-2017)

2- آلية الحصول على التمويل العقاري في مصرف الراجحي بماليزيا

2-1: إن آلية الحصول على التمويل العقاري في مصرف الراجحي بماليزيا شبيهة بآلية التمويل الشخصي (مصرف الراجحي بماليزيا، منشور توضيحي ص1؛ <http://www.alrajhibank.com.my/page/personal/financing/property-financing/home-financing> (accessed:30-Sep-2017)) وذلك أن العميل يطلب من المصرف تمويلًا عقاريًا. وبعد قيام المصرف بالدراسة المطلوبة وتحقيق متطلباته وشروطه من قبل العميل، وعند موافقته عليه من قبل المصرف، تتم عملية التمويل العقاري على أساس البيع بالثمن الآجل عبر مراجعة السلع؛ أي أن المصرف يبيع على العميل بالآجل سلعة يمتلكها ومسموح التعامل بها في الشريعة، -وهي زيت النخيل غالبًا- بمقدار المبلغ الذي يغطي سعر العقار، بسعرها مع زيادة هامش ربح متفق عليه بين المصرف والعميل. ويُسدّد ذلك من قبل العميل بالأقساط خلال فترة التمويل المحددة. وعند شراء السلعة من قبل العميل، بإمكان العميل أن يبيعها نقدًا إلى الطرف الثالث لأجل الحصول على السيولة النقدية أو يحتفظ بالسلعة عنده، ولكن في حقيقة الأمر والواقع العملي، لا يحتاج العميل إلى السلعة ولا يريدّها، بل يقوم بتوكيل المصرف لبيعها الأخير في بورصة سوق السلع الماليزية أو يوكل المصرف السمسار في بورصة لندن لبيعها هناك إذا كان التعامل فيها. ويُستخدم العائد النقدي من بيع السلعة في دفع ثمن شراء العقار الذي يريده العميل. ثم يبقى هذا العقار مرهونًا للمصرف، كضمان للمبلغ الممّول إلى أن ينتهي تسديد كامل مبلغ التمويل.

إضافة إلى المبلغ الناتج عن البيع الآجل وهامش الربح، فإن العميل سيدفع أيضاً الرسوم اللازمة لشراء العقار، كرسوم التكاليف الإدارية والمحاماة والضريبة، ورسم البورصة وغيرها. ويُرجَّب العميل من قبل المصرف بشدة أن يأخذ التأمين التكافلي الشامل مثل التأمين العقاري (Mortgage Reducing Term Takaful). وعلى العميل، أن يتأكد أن التكافل الذي تقدمه شركة التكافل شاملاً يغطي كل شيء. ويمكن أن يُجعل المبلغ الذي يُدفع للتكافل ضمن التمويل في حالة أخذه من الشركات التي يتعامل معها المصرف، مثل شركة تكافل ماليزيا المحدودة (Syarikat Takaful Malaysia Berhad (STMB) وشركة (Great Eastern.(GE. وإذا أراد العميل بعد إتمام البيع أن يسدد الأقساط الباقية قبل أوان الفترة المتفق عليها في العقد، فإن المصرف سيعطيه الإبراء بشروط وضوابط خاصة. (مصرف الراجحي بماليزيا، منشور توضيحي، د.ت: 1، 4، 6، 9-10). فالمخرج الشرعي الأساسي لهذا المنتج هو البيع بالثمن الآجل عبر مراجعة السلع (التورق) بواسطة بورصة سوق السلع الماليزية، أو عن طريق شركة (DD&Co Limited) في بورصة لندن. وهي التي من أهم أعمالها، تسهيل عمليات التورق والتمويلات للمصارف الإسلامية. ولكن أغلب التعاملات للمصرف يتم عن طريق بورصة سوق السلع الماليزية في زيت النخيل الخام (حسن بصري، مقابلة شخصية، 2017/11/7م).

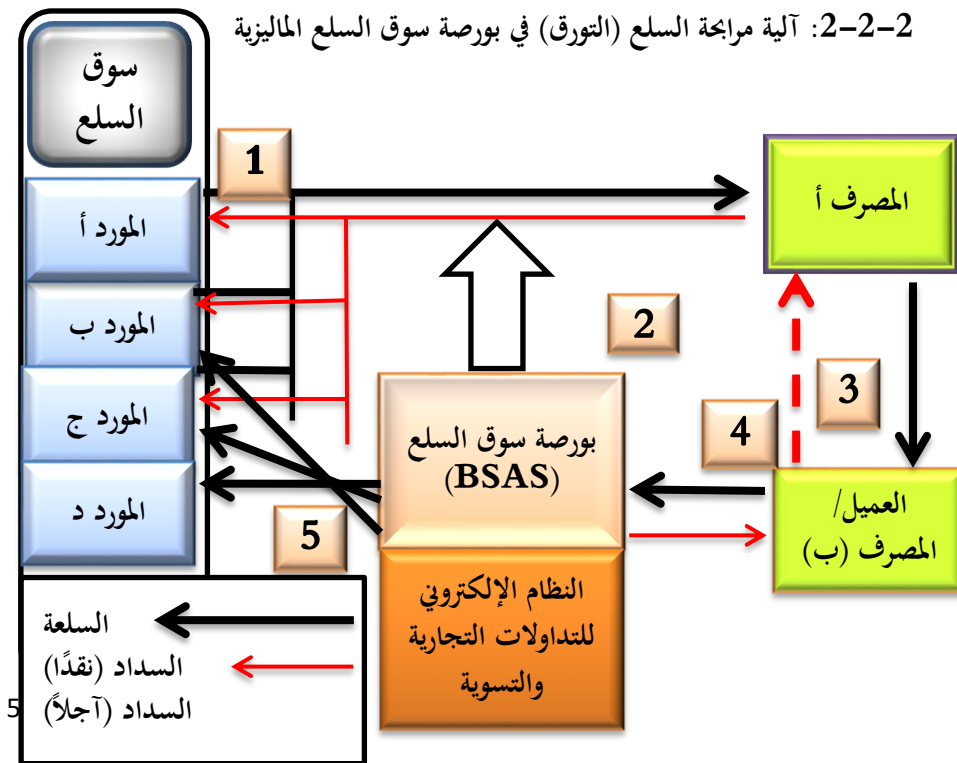
لذلك يتطلب الحكم والتقييم الصحيح على منتج التمويل العقاري في مصرف الراجحي بماليزيا، تقديم نبذة مختصرة عن بورصة سوق السلع الماليزية ثم بيان الآلية المستخدمة لإجراء مراجعة السلع فيها:

2-2: نبذة مختصرة عن بورصة سوق السلع الماليزية وآلية مراجعة السلع (التورق) فيها

2-2-1: التعريف ببورصة سوق السلع الماليزية: هي عبارة عن منصة لتسهيل عمليات السيولة النقدية، تأسست لمساعدة المؤسسات المالية على إدارة سيولتها، وأيضاً مساعدة التمويل عن طريق التورق. أي أن الهدف من تأسيسها أمران؛ المساعدة في تسهيل عملية التمويل للأفراد والمؤسسات؛ بحيث أن الأفراد والمؤسسات بدل أن تستقرض من مؤسسات ربوية، فإنها تلجأ إلى عملية التورق عن طريق بورصة سوق السلع. والهدف الثاني، أن المصارف الإسلامية في حد ذاتها تحتاج إلى السيولة لبعض عملياتها اليومية، فإنها تلجأ لبورصة سوق السلع للحصول على هذا المبلغ. فهي منصة لإدارة السيولة. (صوالحي، مقابلة شخصية، 2018/3/13م).

أُسِّسَتْ بورصة سوق السلع الماليزية عام 2009 م، كمشروع وطني بالتعاون بين بنك نغارا (البنك المركزي الماليزي)، وهيئة الأوراق المالية الماليزية (S.C)، وبورصة ماليزيا، ومركز المالية العالمية بماليزيا

(MIFC). وتتبادل فيها تسع سلع محلية؛ ولكن 95 % منها هي زيت النخيل، وهي أهم السلع الأولية التي يتم التعامل بها، وذلك بدعم من وزارة الصناعات الزراعية والسلع عن طريق المجلس الوطني لزيت النخيل (Malaysian Palm Oil Association)، وجمعية زيت النخيل الماليزي. (صوالحي، مقابلة شخصية، 2018/3/13م؛ بن عوالي، 2016م: 197-198؛ العمراني، 1437هـ: 290).





التوضيح: عند موافقة المصرف على طلب العميل بالتمويل الشخصي أو العقاري أو التجاري وغيرها، يقوم بمعاملة البيع بالثمن الآجل عبر مزاينة السلع (التورق) مع العميل، عن طريق بورصة سوق السلع الماليزية حسب الآلية المرسومة في الرسم البياني السابق، وتوضيحه فيما يلي:

قبل افتتاح السوق للتداولات التجارية، يقوم الموردون بعرض كميات زيت النخيل الخام مع تحديد الكميات وتسجيلها في سوق السلع وذكر سعرها بناءً على مؤشر سوق المستقبلات لبيع زيت النخيل، لا على أساس سعرها الحقيقي في ذلك اليوم. ويفتح السوق في الساعة التاسعة صباحاً وتبدأ التداولات التجارية الأساسية تحت إشراف بورصة سوق السلع الماليزية؛ فيشتري المصرف الإسلامي (أ) السلعة باختيار أحد الموردين الموجودين في الموقع الإلكتروني للبورصة، فتتم معاملة البيع والشراء بينهما؛ فيدفع المصرف نقداً.

تقوم بورصة سوق السلع بالتأكد من تسليم السلعة (زيت النخيل الخام) من قبل الموردين، ثم تُرسل رسالة التأكيد إلى جميع الأطراف، فتتأكد كل بيانات المعاملة في النظام الإلكتروني للتداول والتسوية، وتُصدر شهادة الملكية للمصرف¹. يقوم المصرف الإسلامي (أ) ببيع السلعة على العميل أو المصرف الإسلامي (ب) بسعرها مع هامش الربح على أساس الدفع المؤجل، أي بعقد المزاينة. فتُبلغ المعاملة إلى بورصة سوق السلع (BSAS) لأجل نقل ملكية السلعة إلى العميل، فتنتقل الملكية إلى طالب التورق وتصدر شهادة الملكية باسمه. ويحق له التصرف في السلعة. يقوم العميل أو المصرف الإسلامي (ب) ببيع السلعة في نفس اليوم نقداً على بورصة سوق السلع - المحركة الأساسية للتداولات والمقاصات والتسويات-؛ وذلك بتوكيل العميل للمصرف، فتقوم بورصة سوق السلع بسداد المبلغ للعميل من خلال توجيه المصرف الإسلامي (أ) أن يخصم من حسابه لصالح الطرف (ب). فتنتقل ملكية السلعة إلى بورصة سوق السلع، ويُودع المبلغ المحصول عن هذه العملية في حساب العميل. تقوم بورصة سوق السلع بعرض السلعة ويتم شراؤها مرة أخرى بصورة عشوائية من قبل أحد الموردين المسجلين في بورصة ماليزيا (انظر: نور فضيل د. ت. "House Bursa Suq Al-Sila' Commodity Murabahah" = (بورصة سوق السلع - مزاينة السلع) بن عوالي، 2016م: 200-201؛ نجم، 2015م: 192-194؛ صوالحي، مقابلة شخصية)، ويُستثنى في الشراء،

¹ تتضمن الشهادة هذه البيانات: رقم الشهادة، البائع، المشتري، وقت الصفقة، مواصفات الزيت المبيع، الثمن للوحدة، الثمن الإجمالي، الكمية الإجمالية للزيت المبيع، معلومات كميات الزيت وأماكنها. انظر: الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، السعودية، قرار رقم 972.

المورد الأول الذي أشتريته منه السلعة تجنباً للعينة أو شبهة العينة (صوالحي، 2018م).

3- تقييم منتج التمويل العقاري في مصرف الراجحي بماليزيا

في رأي الباحث، توجد عدة ملاحظات شرعية في التمويل العقاري في مصرف الراجحي بماليزيا؛ منها ما يلي:

3-1: كونه قائماً على التورق المصرفي المنظم

إن التورق المصرفي من المسائل التي اختلف العلماء والباحثون في مشروعيتها؛ فأجازها بعض العلماء والباحثين؛ منهم محمد علي القري، وعبد الله المنيع ونزيه حماد وغيرهم، واعتبروه من المخارج الشرعية (انظر: المنيع، 1424هـ: 350؛ القري، 1424هـ: 642؛ نزيه حماد، 1428هـ: 166-176؛ المشيقح، 1425هـ: 146؛ الشاذلي، 1434هـ: 159)، كما قال محمد علي القري: «إن التورق مخرج لمن احتاج إلى النقد ولا يجد من يهبه إياه أو يقرضه بدون ربا...» (القري، 1424هـ: 642)، ووصف نزيه حماد التورق المصرفي بأنه «مخرج شرعي محمود لحصول المحتاج إلى السيولة المالية على طلبته بمنأى عن القرض الربوي وذرائعه». (نزيه حماد، 1428هـ: 184). وكما وصفه عبد الله بن سليمان المنيع بالمخرج الصحيح (المنيع، 1424هـ: 349)، وكذلك ورد وصفه بالمخرج الشرعي في المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة (هيئة المحاسبة والمراجعة، 2017م، معيار رقم 30). ولكن في المقابل، فإن جمهور العلماء، منهم يوسف القرضاوي، ومحمد تقي العثماني، وعلي القرهداغي، وحسين حامد حسان، وعلي السالوس، ووهبة الزحيلي، وسامي السويلم، والصادق الضير، رفيق يونس المصري، وغيرهم قد منعوا التورق المصرفي (القرضاوي، يوتيوب؛ موقع القرضاوي، 2016م؛ العثماني، 1424هـ: 384؛ القرهداغي، 2011م؛ حسان، موقع حسين حسان؛ السالوس، 1424هـ: 485؛ الزحيلي، 1434هـ: 805-808؛ السويلم؛ 1424هـ: 416؛ المصري، 1426هـ: 409-421)، ومنعه أيضاً مجمع الفقه الإسلامي بجدّة (1434هـ، قرار رقم 179)، والمجمع الفقهي الإسلامي بمكة المكرمة (1424هـ، القرار الثاني).

ولعل السبب الرئيس في منع جمهور العلماء والباحثين والمجامع الفقهية وبعض الهيئات الشرعية في المصارف الإسلامية للتورق المصرفي المنظم، راجع إلى الإشكالات الشرعية الموجودة فيه، والذي يُجرى في السلع الدولية عبر بورصات عالمية وغيرها؛ والتي منها: أ- وهمة السلع المستخدمة في عملية التورق وعدم وجودها، ب- إعادة عمليات التورق على سلعة واحدة دون تغيير مكانها، ج- سيطرة الصورية على التعاملات، د- عدم إمكانية قبض السلعة، هـ- وجود التواطؤ المحظور في المعاملة، وغيرها من الإشكالات الشرعية. أما التورق المصرفي الذي يُجرى في بورصة سوق السلع الماليزية، فقد حاولت البورصة أن تتجنب

تلك الإشكالات الشرعية المذكورة التي وقعت فيها المنصات العالمية مثل منصة بورصة لندن، وعيّنت لتحقيق هذا الغرض هيئة شرعية مستقلة، لتشرف على أعمالها وتقوم بتضبيب التعاملات المتداولة فيها لتكون متوافقة مع الضوابط والشروط التي وضعها العلماء الذين أجازوا التورق المصري، من أهمها؛ وجود السلعة وتميزها عن باقي السلعة، وتملك السلعة، والقدرة على التصرف فيها، ثم المواصفات الشرعية للسلعة من صلاحيتها، على أنها تتمتع بخصائص قابلة للبيع والشراء، وقابلة للتنقل وقابلة للقبض، وأيضاً منتفع بها وغير ذلك. (صوالحي، مقابلة شخصية، 2018م، بن عوالي وعزمان، 1437هـ: 225؛ نجم، 2015م: 191، 195، العمراني، 1437هـ: 290).

وقد أشاد ببورصة سوق السلع الماليزية بعض العلماء؛ كالشيخ علي القره داغي الذي ذكر بأنه قد زار البورصة وحقوق زيت النخيل، وتبين له بأنها أقل إشكالية وأحسن تحققاً لبعض الشروط المطلوبة ولكنها ليست الهدف المنشود (القره داغي، فيديو، 2017/10/7م، فيسبوك). وقد أشادت بها الهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي بالبحرين بعد زيارتها للبورصة ومصنع زيت النخيل، واطلعت على السلع وكيفية إجراء المعاملة، فأجازت التورق عن طريقها (بيت التمويل الكويتي، د. ت: 19). وكذلك أجازت التعامل فيها بشروط وضوابط معينة الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي بالسعودية بقرار رقم (972) والهيئة الشرعية لبنك البلاد بالسعودية (بنك البلاد، 1432هـ، قرار رقم 127).

يرى الباحثون بأن عمليات التورق عن طريق بورصة سوق السلع الماليزية أحسن وأفضل من كثير من عمليات التورق الرائجة في العالم -عند من يرى من العلماء جواز التورق المصري-. فهذا المنتج، على هذا الأساس وعلى أساس أن المصرف يحاول قدر المستطاع الابتعاد عن الصورية والتواطؤ المحرم في عمليات التورق، يُعد منتجاً مقبولاً، ولكن رغم كل تلك الإيجابيات المذكورة، فإنه -حسب قول الشيخ علي القره داغي- ليس الهدف المنشود والمخرج الشرعي الذي يطمئن إليه القلب؛ لأنها لا تخلو عن بعض شوائب الصورية؛ كتوكيل العميل للمصرف في إعادة بيع السلعة؛ فإن مصرف الراجحي بماليزيا رغم أنه قد ترك الخيار للعميل أن يباشر بنفسه العقد أو يوكل المصرف في إعادة الشراء للسلعة²؛ أي أنه غير مشروط في العقد ولكنه في حكم المشروط الذي يفسد البيع عند جمهور الفقهاء (العثماني، 1424، ج2، ص386)، لأن الخيار صوري وشكلي وليس حقيقياً؛ لأن «السلعة تنتقل إلى الشركات المسجلة في بورصة سوق السلع

² "The Customer at its option may sell the Commodities to the third party through the Bank as its agent." Product Disclosure Sheet, page: 5.

المالية فقط ولا تنتقل إلى جهة أخرى غير مسجلة» (بن عوالي وعزمان، 1437هـ: 225؛ سوارى، مقابلة شخصية، 2017/10/5م؛ الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، قرار رقم 972؛ بن عوالي، 2016م: 202)، وأن «المشاركين (participants)، أي المشتريين للسلعة، لا يكونوا أفراداً بل مؤسسات أو بنوك. فإن أي بنك إسلامي يريد أن يتعامل بالبورصة فعليه أن يسجل فيها ويدفع الرسوم» (صوالحي، مقابلة شخصية، 2018/3/13م). أي أن العميل الفرد لا يستطيع أن يتعامل بالبورصة، فعليه أن يوكل المصرف أو المؤسسة المسجلة هناك في تولي إعادة البيع. لذلك يقوم العميل بتوكيل المصرف أو من يختاره المصرف في تولي إعادة البيع للسلعة (انظر الدبو، 1434هـ: ص70؛ الشبيلي، موقع الشبيلي الإلكتروني). ولولا هذه الوكالة، لما قبل العميل بالشراء أصلاً، فإن مقصد العميل من الشراء هو علمه ويقينه بأن المصرف يقوم بالوكالة عنه في إعادة البيع لأجل تحصيل النقد، فهي إذن مشروطة عرفاً أو ضمناً في العقد (انظر: السويلم، 1424هـ: 611). وقد جاء في قرار المجمع الفقهي الإسلامي «أن التزام البائع في عقد التورق بالوكالة في بيع السلعة لمشتري آخر أو ترتيب من يشتريها يجعلها شبيهة بالعينة الممنوعة شرعاً، سواء أكان الالتزام مشروطاً صراحة أو بحكم العرف والعادة المتبعة». (المجمع الفقهي الإسلامي، 1424، القرار الثاني).

لذلك فإن كون المصرف وكيلاً عن العميل في إعادة بيع السلعة، وهو الذي قام بشرائها، ثم هو الذي يسلم السيولة النقدية للعميل، يجعل التورق -عند بعض العلماء- شبيهاً بالعينة والعقد صورياً. (انظر: السعيد، 1424هـ: 530).

إضافة إلى ذلك، فإن هذه الوكالة -عند بعض العلماء- مناقضة لمقصد عقد الوكالة، لأن مقصد عقد الوكالة أن يسعى الوكيل إلى مصلحة الأصيل، لا بما ينافيها، ففي هذه المعاملة فإن البائع أي المصرف يسعى لمصلحة نفسه لا لمصلحة العميل، لأنه يبيع السلعة على المتورق بثمن مؤجل مرتفع، ثم يكون وكيلاً بالبيع عنه بأقل مما باعه عليه، أي أنه يربح عن العميل أولاً، ثم يبيع عنه بالخسارة. فتبين أن هذه الوكالة مناقضة لمقصد العقد، وأن كل شرط ناقض مقصد العقد فهو باطل (انظر: السويلم، 1424هـ: 611؛ حسان، موقع حسين حسان). فتوكيل العميل للمصرف أو وكيله في بيع السلعة التي اشتراها لأجل التورق، قد يكون من أهم الإشكالات التي ترد على التورق المصرفي. لذلك ينبغي للمصارف الإسلامية أن تتجنب الوكالة وتسعى إلى إيجاد حلول أخرى، وقد أكدت هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوني) في معاييرها الشرعية على عدم الوكالة، وعلى أن يبيع العميل السلعة بنفسه أو عن طريق وكيل غير المصرف وغير الطرف الآخر الذي يرتبه المصرف (أيوني، 2017م، المعيار الشرعي رقم (30)).

فنيين مما سبق من أقوال بعض العلماء أن القصد من استخدام الوكالة وكذلك البيع وغيرها التي «قصد الشارع منها تحقيق مصالح معينة، مثل حاجة المشتري إلى السلعة وحاجة البائع إلى الثمن.... وقد خالف قصد المتورق في هذه العقود قصد الشارع في تشريعها، بل إنه لم يقصدها أصلاً ولم يرغب في الآثار التي رتبها الشارع عليها، فبطل قصد المتورق ليصح قصد الشارع» (حسان، موقع حسين حسان). وأن من ضوابط المخارج الشرعية، يجب أن يكون قصد المكلف في أخذه بالمخرج الشرعي موافقاً لمقصد الشارع، فإن تعارض مقصده مع مقصد الشارع فإن تصرفه لا يُعد مخرجاً شرعياً، كما ذكر الشاطبي بأن الشارع قد قصد من المكلف أن يكون قصده في العمل موافقاً لقصد الشارع في التشريع، فعلى المكلف أن لا يقصد خلاف ما قصده الشارع، وأنه إذا قصد في التكاليف ما لم تُشرع له فقد ناقض الشريعة ومن ناقض الشريعة، فعمله باطل (انظر: الشاطبي، 1417هـ: 3/ 23-28). فلذلك يمكن القول بأن التورق المصري لم يستوف أحد الضوابط المهمة للمخارج الشرعية.

هذا من جانب، ومن جانب آخر، فإن مآل العمل بالتورق والتوسع فيه، وجعله نشاطاً رئيساً للمصرف الإسلامي (انظر: العثماني، 1424هـ: 383-384؛ السعيد، 1424هـ: 522-523؛ السويلم، 1424هـ: 623)، هو التعارض مع مقاصد الشريعة وإبعاد المصرفية الإسلامية عن تحقيق أهدافها المنشودة والتباسها بالمصارف الربوية، وعدوها عن التعامل بالعقود الشرعية الأخرى، وعن الاستثمار الحقيقي، وأنه يسيء إلى الاقتصاد الإسلامي عامة وإلى المصرفية الإسلامية خاصة، تنتج عن ذلك تقوية شبهات أعداء المصرفية الإسلامية، ومن ثم ابتعاد المسلمين عنها وعدم التعامل معها بل الرجوع إلى المصارف الربوية، فقد يؤدي ذلك إلى خسارة كل شيء وإسقاط مؤسسة المصرفية الإسلامية - لا قدر الله -.

وكذلك فإن التورق المصري وإن كان يحقق مصلحة أو منفعة للمصرف بالربح والعميل بالسيولة النقدية، ولكن هذه المصلحة لكونها تتضمن بعض ملاحظات شرعية، كصورته المعاملة في بعض جوانبه، وأن بعض العقود المستخدمة فيه، كالبيع والوكالة ربما يتناقض مع المقاصد التي قصدها الشارع من تشريع هذه العقود، وكذلك فإن مآله عرقلة المسير الطبيعي للاقتصاد الإسلامي والإساءة إلى سمعة مؤسسة المصرفية الإسلامية خاصة والاقتصاد الإسلامي عامة، ويبعد المصارف الإسلامية عن تحقيق أهدافها والتنازل عن مبادئها. لذلك، فإن هذه المصلحة أو المنفعة التي تتحقق للمصرف والعميل مع وجود تلك الإشكالات الشرعية المذكورة، يمكن أن تكون مصلحة ملغاة، وقد لا تُعتبر مصلحة شرعية معتبرة؛ كما ذكر العلماء كالغزالي والخوارزمي والطوفي والشاطبي (الغزالي، 1413هـ: 174؛ الشاطبي، 1412هـ: 610/2؛ الطوفي،

1413هـ: 25)، وغيرهم بأن المصلحة الحقيقية المعتمدة هي التي تؤدي إلى تحقيق مقصد الشارع وتحافظ عليها، وأما المصلحة التي تحقق مقصد الخلق على حساب مقصد الشارع، فإن هذه المصلحة ملغاة ومردود بالاتفاق. فكل تصرف تحقق مصلحة تتعارض مع مقصد الشارع فلا يمكن اعتباره مخرجاً شرعياً، لأن المخرج الشرعي لم يعتبر مخرجاً شرعياً إلا لأنه يتوافق مع مقصد الشارع في جلب المصلحة ودفع المفسدة.

ولعل ذلك يجعل الباحث أن لا يطمئن إلى اعتبار التورق المصرفي المنظم من قبيل المخارج الشرعية، وعدم تأييد العلماء والباحثين الذين يعتبرون التورق مخرجاً شرعياً. وحتى وإن اعتُبر التورق المصرفي مخرجاً شرعياً، فإنه يكون في الحالة التي يكون خالياً عن تلك الملاحظات الشرعية المذكورة ويكون منضبطاً بالضوابط التي ذكرها بعض العلماء للتورق الصحيح (انظر: نزيه حماد، 1428: 180-182؛ المشيقح، 1425: 146؛ الشاذلي، 1434هـ: 159)، فعندئذ يكون من النوع الذي اختلف العلماء في جوازه وصحته، وأن هذا النوع من المخرج الشرعي يُترك الأخذ به للمجتهد أو المفتي، فيفتي على كل مسألة معينة بحسب الحالة والمصلحة الراجحة التي تترتب عليها مراعيًا الضوابط الشرعية فيها، والتقيد بحالة معينة دون تعميم الحكم على سائر الحالات، لأنه كما قال الشاطبي: «لا يلزم إذا شرعت القاعدة الكلية لمصلحة أن توجد المصلحة في كل فرد من أفرادها عيناً» (الشاطبي، 1417هـ: 126/3). أي أن هذا النوع من المخرج الشرعي، حكمه يكون حكماً استثنائياً موضعياً وقتياً ولا يجوز تعميم حكم معين على سائر الحالات. والتورق من هذا النوع إذا كان منضبطاً بالضوابط الشرعية، وكما ذكر تقي العثماني الذي يميز التورق الفقهي، بأنه «حيلة جائزة ومخرج جائز للحصول على النقود، ولكنها بالرغم من كونها جائزة، لا تخرج من كونها حيلة ومخرجاً، والحيل والمخارج إنما وُضعت للخروج من مأزق عند الحاجات الحقيقية على مستوى الأفراد، أو على مستوى المؤسسات أحياناً، وأنها لا تصلح لأن تكون هي النشاط الأساسي لمؤسسات تجارية كبيرة، ولا لأن تمثل نظام الاقتصاد الذي تهدف إليه الشريعة الغراء». (العثماني، 1424هـ: 382-383).

لذلك يجب الإقلال من التعامل به، بل منعه سداً للذريعة وما يؤول إليه التعامل به، لأن التعامل به والتوسع فيه، -كما سبق بيانه-، قد يؤدي إلى إبعاد المصارف الإسلامية عن تحقيق أهدافها ومبادئها والتباسها بالمصارف الربوية، وعدول المصارف الإسلامية عن التعامل بالعقود الشرعية الأخرى، وعن الاستثمار الحقيقي وعن مهمتها الحقيقية، فالمصرف الإسلامي يكون مؤسسة مقرضة عن طريق التورق، فتترك عمليات استثمارية وإنتاجية حقيقية. وكما سبق ذكره أيضاً بأن المصلحة التي يحققها التورق للمصرف

الإسلامي والعميل قد تكون مصلحة آنية وقتية عارضية فردية ويمكن أن تتعارض تلك المصلحة مع المصلحة الشرعية المعتبرة والمصلحة الدائمة والعامة لمؤسسات المصرفية الإسلامية والاقتصاد الإسلامي. لذلك كله، يضم الباحث صوته إلى صوت العلماء والباحثين الذين ينادون بمنع التورق المصرفي.

3-2: عدم ثبات ثمن التمويل واشتماله على الفرر

3-2-1: عدم ثبات ثمن التمويل: إن من الملاحظات الشرعية الأخرى التي يمكن أن ترد على التمويل العقاري في مصرف الراجحي، بأنه كما ذكر في المنشور التوضيحي لمنتج التمويل العقاري (مصرف الراجحي بماليزيا، د.ت: 1-4)، بأن «هذا تسهيل تمويلي لتيسير تمويل شراء العقارات، (عقارات مكتملة أو قيد الإنشاء) عن طريق التسهيلات التجارية، يتم حسابه على أساس معدل سعر متغير»³. ثم ذكر بأن معدل الربح هو عبارة عن معدل الأساس زائد أو ناقص هامش في السنة، (يخضع لسعر السوق الحالي)⁴، ثم ذكر بأن سعر بيع المصرف (Bank Sales Price) يتم حسابه على أساس السقف الأعلى، وهو 10% في السنة⁵. كما يشير المنشور أن القسط الشهري وكذلك السعر النهائي للعقار خاضعان للتغيير في حال تغير السعر الأساسي (base rate)، ولكنه لن يتجاوز سعر بيع المصرف⁶. ومن هذا يتبين -حسب رأي الباحث وفهمه- على أنه يتم حساب التمويل العقاري على أساس معدل متغير؛ بحيث إن معدل الربح يكون حسب السعر الأساسي، والسعر الأساسي قابل للتغيير بالزيادة والنقصان في السنة، حسب تقلبات السوق، ولكنه لن يتجاوز سعر بيع المصرف، وهو 10% في السنة. وهذا يعني أن القسط الشهري وكذلك السعر النهائي للعقار غير مستقر بل إنهما خاضعان للتغيير بالزيادة والنقصان حسب أحوال السوق، في حدود 10% في السنة. ولكن كما سبق بيانه، أن هذا التمويل قائم أساساً على البيع بالثمن الآجل عن طريق مزاينة السلع أو التورق، وأنه يتم دفع ثمن العقار نقداً إلى مالك العقار الذي يرغب العميل شراء العقار منه، ويكون العميل مدينًا للمصرف بثمن العقار وكذلك بهامش الربح الذي اتفق مع المصرف على أدائه مؤجلاً بالأقساط إلى أن يتم سداد كامل المبلغ أي ثمن شراء العقار من قبل المصرف وهامش ربحه مع

³ “This is a financing facility to facilitate the purchase of a house financing (Completed Property and Property Under Construction) via trade line facility calculated based on variable rate basis.”

⁴ “Profit rate: Base Rate (BR) BR ± spread p.a (Subject to current market rate)”.

⁵ “Bank Sales Price is calculated based on Ceiling Rate at 10.00% p.a”

⁶ “Your monthly installment and total payment amount will vary if the BR changes but will not exceed the Bank Sale Price”.

التكاليف الأخرى. والمفروض في مثل هذه الحالة، أن يكون ثمن العقار الذي اشتراه العميل بالمراجحة ثابتاً طوال فترة التمويل ولا يكون خاضعاً للتغيير، ولكنه ليس كذلك.

والسبب في ذلك هو أن تمويل العقارات يُعد من التمويلات طويلة الأجل؛ «ويتعذر على المصارف تقديم تمويل طويل الأجل بhamش ربح ثابت، في ظل ما تعانيه المجتمعات اليوم من تضخم وتقلب في معدلات الربح بين الفينة والأخرى» (الشبيلي، 1434هـ: 11). فيحتاط المصرف الإسلامي فيعين السقف الأعلى المتوقع أن يصل إليه معدل الربح أثناء التمويل، أو يأتي ببعض البدائل والمخارج والحيل لحل هذه المشكلة. (انظر: حامد بن ميرة، 1432هـ: 75؛ الشبيلي، 1434هـ: 59-65).

لذلك، حسب فهم الباحث، فإن مصرف الراجحي بماليزيا وضع سقفًا عالميًا للسعر في تمويل طويل الأجل، وهو 10% في السنة، لسببين رئيسيين: أ- احتياطاً من وقوع الخسارة عند تقلب مؤشرات الأرباح والأسعار وتذبذب معدل التضخم (انظر: حامد بن ميرة، 1432هـ: 75). ب- إيجاداً لمخرج شرعي للخروج عن الربا وشوائبه، لأنه إن لم يجعل ذلك محدداً بسقف أعلى، فعند زيادته في المستقبل يكون ربا محرماً، لأن زيادة الدين بعد استقراره ولزومه على الذمة، من ربا الديون. (انظر: ابن رشد، 1425هـ: 148/3؛ المجمع الفقهي الإسلامي، 1436هـ: الدورة 22، القرار الثاني؛ أبوزيد، 1425هـ: 47؛ الشبيلي، 1434هـ: 50، 97). يرى الباحثون بأن ما قام به المصرف، يمكن أن يكون حلاً لمشكلة التضخم ومحاولة لإيجاد مخرج شرعي عن الوقوع في ربا الديون المحرم، لأن ذمة المشتري قد استقرت على سقف أعلى -رغم كونه غير مستقر-، وهو 10% في السنة، دون الزيادة عن هذا الحد. قد يكون هذا مخرجاً وتخلصاً من الوقوع في الربا المحرم، ولكن رغم ذلك ينتج عنه إشكالات؛ الأول: احتساب ربح أعلى من الربح السائد في السوق، فيلزم من ذلك، عدم رضا العميل بذلك، والعدول إلى المصارف التي ليس فيها هذا السعر الأعلى، وقد يضطر العميل إلى اللجوء إلى حصول التمويل العقاري من المصارف والمؤسسات الربوية. لذلك، فإن مصرف الراجحي إدراكاً لهذا الأمر، ربط التمويل بمعدل الربح الفعلي (Effective Profit Rate)، وجعله 4.7% في العام (حسب احتساب المصرف لعام 2016م)، و ربطه أيضاً بالسعر الأساسي (base rate)، وجعل السعر الأساسي قابلاً للتغيير بالزيادة والنقصان في حدود 10%. ولكن نتج عن ذلك، الإشكال الثاني، وهو عدم ثبات ثمن التمويل وThن الربح؛ وهو أساس إشكال محل البحث؛ لأن جعل سعر أقساط تمويل العقار مرتبطاً بأمر خاضع للتغيير، ليتغير السعر النهائي للعقار في حد معين،

يلزم منه مراعاة بربح متغير غير ثابت، لأن هذا التمويل قائم أساساً على مراعاة السلع، - كما تقدم بيانه - فلا يجوز أن يكون ربح المراجعة متغيراً باتفاق العلماء، للأسباب التالية:

إن المراجعة من عقود الأمانات ومن شروط صحتها، أن يخبر البائع المشتري عن ثمن السلعة (التكلفة والربح)، أي أن الربح هو بعض الثمن في المراجعة وينبغي أن يكون مبيّناً ومعلومًا للعاقدين وقت العقد (انظر: الكاساني، 1406هـ: 220/5-220؛ ابن عبد البر، 1400هـ: 2 / 705؛ النووي، د.ت: 3/13؛ ابن قدامة، د.ت: 136/4). وكما جاء في المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة، بأنه «يجب أن يكون كل من ثمن السلعة في بيع المراجعة وربحها محدداً ومعلومًا للطرفين عند التوقيع على عقد البيع، ولا يجوز بأي حال أن يترك تحديد الثمن أو الربح لمؤشرات مجهولة أو قابلة للتحديد في المستقبل؛ وذلك مثل أن يعقد البيع والربح معتمداً مستوى الليبور (LIBOR) الذي يقع في المستقبل». وذكر أيضاً أنه «يجب أن يكون الربح في عقد المراجعة معلوماً، ولا يكفي الاقتصار على بيان الثمن الإجمالي». (أيوني: المعيار الشرعي رقم 8).

3-2-2: اشتماله على الغرر: كما سبق ذكره بأن السعر الأساسي يتغير، وبناء عليه يتغير القسط الشهري والسعر النهائي للعقار. فهذا يعني أن العميل لا يدري الثمن المحدد للعقار الذي سيملكه عن طريق المصرف، أي أن الثمن مجهول شرعاً. فلذلك يمكن القول بأن هذا المنتج فيه الغرر، لأن أحد أركان العقد وهو الثمن مجهول وغير معلوم (انظر: الضير، 1414هـ: 18، 24)، وحتى الربح أيضاً مجهول، لأن الربح جزء من الثمن، فيزيد فيه الغرر. وقد نعى رسول الله ﷺ عن بيع الغرر (مسلم، 1422هـ، 3/1153)، واتفق الفقهاء على أن الثمن ينبغي أن يكون معلوم القدر والوصف للبائع والمشتري حسماً لمادة النزاع. (انظر: وزارة الأوقاف الكويتية: 1427هـ: 66/13؛ الضير، 1414هـ: 21، 24)؛ ذكر ابن عابدين: «وَشَرَطَ لِصِحَّتِهِ مَعْرِفَةَ قَدْرِ مَبِيعٍ وَثَمَنٍ». (ابن عابدين، 1412هـ: 529/4). وقال البهوتي: «أن يكون الثمن معلوماً للمتعاقدين حال العقد». (البهوتي، د.ت: 173). وقال النووي: «يُشْتَرَطُ فِي صِحَّةِ الْبَيْعِ، أَنْ يَذْكُرَ الثَّمَنُ فِي حَالِ الْعَقْدِ». (النووي، د.ت: 171/9). ذكر ابن قدامة أنه إذا كان رأس المال في المراجعة أو المواضعة أو التولية مجهولاً، أو جهل ذلك أحدهما أو جهل قدر الربح أو قدر الوضعية، فالبيع باطل؛ «لأنَّ الْعِلْمَ بِالْثَمَنِ شَرْطٌ لِصِحَّةِ الْبَيْعِ، فَلَا يَتَّبَعُ بِدُونِهِ». (ابن قدامة، د.ت: 4 / 144). ويتبين من نصوص الفقهاء المذكورة أن ذكر الثمن وحده في العقد لا يكفي بل يشترط أن يكون الثمن معلوماً ومعروفاً لطرفي العقد.

كما أن مراوحة السلع أو التورق من الديون الآجلة، وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي الدولي بعدم جواز الاتفاق عند إبرام العقد على ربط الديون الآجلة بعدة أشياء؛ منها الربط بسعر سلعة معينة أو الربط بسعر الفائدة، «وذلك لما يترتب على هذا الربط من غرر كثير وجهالة فاحشة». (مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ: قرار رقم 115). وكذلك فإن المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي قد قرر بعدم صحة البيع بسعر آجل متغير، ونصه: «لا خلاف بين أهل العلم، أن من شروط صحة العقد، العلم وقت العقد بالمعقود عليه ثمنًا ومثمنًا، علمًا نافيًا للجهالة وسالمًا من الغرر... أن عقد البيع بسعر آجل متغير لا يصح؛ ... للجهالة الثمن وقت العقد، وهي جهالة كبيرة تفضي إلى المنازعة، ويحصل معها الغرر والمخاطرة وليست من الجهالة اليسيرة المغتفرة...». (المجمع الفقهي الإسلامي، 1436هـ: الدورة 22، القرار الثاني). والمعاوضات لا يغتفر فيها إلا الغرر اليسير، وهذا يقدره أهل الخبرة والعرف التجاري.

ويمكن القول بالاختصار بأن منتج التمويل العقاري في مصرف الراجحي بماليزيا -بالصورة المشروحة- قائم على مراوحة السلع التي ربحها متغير في حدود معينة؛ وذلك للتخلص عن الوقوع في الربا المحرم، ولكنه غير مستقر على معدل معين داخل هذا الحد، وكما هو معلوم فإن من شروط صحة المراوحة، أن تكون التكلفة والربح معلومان قدرًا وصفة للعاقدين وقت العقد. فليزيم من ذلك الغرر الفاحش الذي اتفق العلماء على منعه، لكون ثمن السلعة مجهول بجهالة تؤدي إلى النزاع بين المصرف والعميل، وإن لم تؤدي إلى المنازعة، فإنها تؤدي إلى شعور العميل بالندم وعدم الرضا؛ وذلك أنه يتوقع أن ينقص هامش الربح في السعر الأساسي، ولكن إذا زاد هامش الربح، خلاف توقعه، فإنه سيشعر بالغبن، ولن يكون راضيًا في قلبه عن المعاملة وإن بقي ساكنًا بسبب عدم وجود الجهة التي يمكن أن ترد حقه له. فبذلك، لا يحصل التراضي الذي هو أساس العقود، كما قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾ [النساء: 29].

3-3: إشكالية التعويض على التأخير:

ومن الإشكالات التي يمكن أن ترد على هذا المنتج؛ فإنه حسب المنشور التوضيحي لمنتج العقار، أن العميل إذا تأخر عن السداد، فإن المصرف يحمل العميل تكلفة الاسترداد بما في ذلك تكلفة المحامي، وسيطلب منه المصرف أن يتحمل التكاليف الفعلية التي تكون 1% في السنة على مبلغ القسط المتأخر، أو يكون استرداد كامل للتكلفة الفعلية التي تقرره وتوافق عليه الهيئة الشرعية في المصرف، وأيهما يكون أقل. وأن العميل إذا لم يتمكن من دفع الأقساط لمدة ثلاثة أشهر متتالية، فيمكن أن يزيد عليه معدل

التمويل. (مصرف الراجحي بماليزيا، د.ت: 4-5)⁷.

كما هو معلوم بأن العميل قد اشترى العقار بثمن مؤجل، وهذا الثمن دين عليه، فلا يجوز إلزامه بزيادة على الدين بشرط أو بدون شرط. وقد أصدر مجمع الفقه الإسلامي قرارًا بهذا الشأن ما نصه: «إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق، أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرم». (مجمع الفقه الإسلامي، 1410هـ: قرار رقم 51؛ 1423هـ: قرار رقم 133). وقرر أيضًا بعدم جواز اشتراط التعويض في حالة تأخير المدين عن الأداء (مجمع الفقه الإسلامي، 1423هـ: قرار رقم 133). وكذلك فإن مجلس المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي قرر بالإجماع ما يلي: «إن الدائن إذا شرط على المدين، أو فرض عليه، أن يدفع له مبلغًا من المال، غرامة مالية جزائية محددة، أو بنسبة معينة، إذا تأخر عن السداد في الموعد المحدد بينهما، فهو شرط أو قرض باطل، ولا يجب الوفاء به، بل ولا يحل؛ لأن هذا بعينه هو ربا الجاهلية الذي نزل القرآن بتحريمه». (المجمع الفقهي الإسلامي، 1409هـ: 266). وذكرت المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة أيضًا بأن اشتراط التعويض المالي نقدًا أو عينًا على المدين إذا تأخر في أداء دينه، لا يجوز، «ولا المطالبة القضائية به سواء كان في بدء المدابنة أم عند حلول أجلها؛ لأنه ربا واشترطه باطل». (أيوفي، المعيار الشرعي رقم 3).

وقد طرح الباحث هذا الأمر مع حسن بصري وعادل سيف الله، من أعضاء المجموعة الشرعية، فذكر أن 1% من التعويض، مقرر ومطالب به من قبل البنك المركزي الماليزي (بنك نغارا)، ولكنه ليس معيارًا إلزاميًا بالأخذ به. فلذلك فإن مصرف الراجحي لا يأخذ التعويض ولا الغرامة من العميل، وإنما الذي يأخذه هو التكلفة الفعلية التي تحمله المصرف لأجل حصول المبلغ من العميل، وهذا المبلغ قد يكون أقل من 1%؛ وذلك أن هذا الأمر يُرفع إلى الهيئة الشرعية في المصرف، والهيئة الشرعية تنظر في التكلفة الفعلية، فإن كانت أقل من 1%، فيقرر ذلك، فيأخذ المصرف من العميل هذا المبلغ الأقل من 1%، وأما إذا كانت التكلفة الفعلية أكثر من 1%، فالمصرف يأخذ 1% فقط ولا يأخذ أكثر منه.

يرى الباحث أنه إذا ثبت يقينًا الضرر الفعلي للمصرف وما تكبده من التكاليف والغرامات والأضرار

⁷ “In the event of late payment and the Bank has to incur the cost on recovery (including solicitor’s cost), you will be required to bear for such (actual) costs.... Recovery of actual collection cost for overdue monthly installment based on 1% p.a. on the installment amount in arrears or total recovery of actual collection cost as approved by our Shariah Board, whichever is lower.... If you fail to pay instalments for 3 consecutive months, the bank may increase the financing rate.”

نتيجة تأخر سداد المدين المماطل الملي لا المدين المعسر⁸، فإنه يجوز أخذ الضرر الناتج عن ذلك بشرط أن يكون خاليًا من أي شرط جزائي مسبق بين الطرفين، ويحكم في ذلك القضاء أو التحكيم إلى من جهة أخرى غير المصرف، للأدلة التي تدل على رفع الضرر وتحمل المعتدي عما أصاب المضرور من أضرار وتكاليف فعلية، لأن الضرر يزال (انظر: القره داغي، 1425هـ: 4/509-510)⁹. ولكن فما دام المصرف له هيئة شرعية مستقلة عنه وقراراتها ملزمة عليه، والقائمون عليها من العلماء الموثوقين -نحسبهم كذلك والله حسيبهم-، فلا مانع إن شاء الله أن تقرر الهيئة الضرر الفعلي الناتج عن ذلك، ولكن درءًا للشبهة، فالأفضل والأحوط أن تحكم وتقرر ذلك جهة مستقلة أخرى لا علاقة لها بالمصرف.

3-4: الإبراء منصوص عليه في العقد

إن من الإشكالات التي يمكن أن ترد على هذا المنتج أيضًا؛ أن الإبراء أو إسقاط بعض الدين مقابل التعجيل منصوص عليه في العقد؛ أو بعبارة أخرى، أن الإبراء متفق عليه مسبقًا بين العميل والمصرف. ويُشعر ذلك من خلال ما ورد في المنشور التوضيحي للمنتج، بحيث ذكر أن المصرف يسمح للعميل بعد إتمام معاملة البيع أن يسدد مبكرًا ويقوم بتسوية كامل المبلغ أو جزء منه أو أجزاء منه، وللمصرف أن يقبل بذلك وفق تقديراته. ثم دُكر في الاتفاقية للمنتج أيضًا بأن العميل يستطيع التسديد المبكر ويقوم المصرف بالإبراء بشروط معينة وذكر جدولاً يبين الإبراء الذي حصل سابقًا لمبالغ نقدية معينة.

إن مسألة «إنقاص الثمن المتفق عليه في بيع التفسير مقابل تعجيل أداء الأقساط» (التركي، 1424هـ: ص269)، راجعة إلى مسألة «ضَعَّ وَتَعَجَّلَ»¹⁰ المعروفة في الفقه الإسلامي. فقد اختلف العلماء فيها؛ فمنهم من منعها؛ وهو مروي عن بعض الصحابة كعمر وابنه وزيد بن ثابت والمقداد -رضي الله عنهم- والتابعين، كابن سيرين، والحسن البصري وابن المسيب والشعبي وغيرهم. وهو الذي عليه المذاهب الأربعة. (انظر: مالك، د.ت: 271؛ الصنعاني، 1403هـ: 5/72؛ السرخسي، 1414هـ: 13/126؛ ابن قدامة، د.ت: 4/39؛ ابن رشد، 1425هـ: 3/161-162). ومنهم من أجازها، وهو قول ابن عباس -رضي الله عنهما- (عبد الرزاق، 1403هـ، 8/72-73)، وإبراهيم النخعي وزفر من الحنفية ورواية

⁸ المدين المعسر يجب أن يُنظر إلى أن يوسر ويتمكن من الأداء للأدلة القرآنية والحديثية الكثيرة في ذلك. و«ضابط الإعسار الذي يوجب الإنظار: ألا يكون للمدين مال زائد عن حوائجه الأصلية يفي بدينه نقدًا أو عينًا». (التركي، 2003م، ص314-317).

⁹ ذكرت «المعايير الشرعية»، المعيار 3، ص94: «يتحمل المدين المماطل مصروفات الدعوى كما يتحمل المصروفات التي غرمها الدائن من أجل تحصيل دينه».

¹⁰ أي أن يتفق الدائن والمدين على إسقاط جزء من الدين المowedل في ذمة المدين بشرط أن يعجل المدين بدفع الباقي، فيقوم الدائن بإبرائه عن الدين. (انظر: القحطاني، د.ت، ص1314).

عن الإمام أحمد. (السرخسي، 1414هـ: 126/13؛ انظر: الجصاص، 1415هـ: 566/1؛ ابن قدامة، د.ت: 39/4؛ ابن رشد، 1425هـ: 162/3). واختارها ابن تيمية، وابن القيم. (انظر: ابن القيم، إعلام الموقعين، 1423هـ: 331/5). وأجازته اللجنة الدائمة للإفتاء بالسعودية. (رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء، المجموعة الأولى، (نسخة الشاملة): 13/ 168). وصدر عن مجمع الفقه الإسلامي قرار بجوازها بشرط إذا لم يكن بناءً على اتفاق مسبق، ونصه: «الحظيطة من الدين المؤجل، لأجل تعجيله، سواءً أكانت بطلب الدائن أو المدين، (ضع وتعجل) جائزة شرعاً، لا تدخل في الربا المحرم إذا لم تكن بناءً على اتفاق مسبق». (مجمع الفقه الإسلامي، 1412هـ: قرار رقم 66). وكذلك قررت الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي بالسعودية على جوازه بشرط عدم الاتفاق المسبق بين العميل والمصرف، لما في الاتفاق المسبق من شبهة الربا، وأنه يجعلها ذريعة للتعامل الربوي، فإذا كان ذلك بعد العقد وبرغبة من أحد الطرفين وقبول الآخر فلا بأس به. (الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، 1431هـ: قرارات رقم 1، 290، 411، 583، 885).

وجدير بالذكر أن بعض متأخري الحنفية وبعض الحنابلة - خلافاً للمعتمد في المذهبين في مسألة «ضع وتعجل»-، لهم رأي آخر في قضية الديون الناشئة عن بيع المراجعة، كما هو الحال في كثير من بيوع التقسيط، فإن الثمن قد زاد فيها مقابل الأجل؛ فأجازوا الخط من الدين المؤجل عند تعجيله في تلك هذه الحالات المذكورة. (انظر: ابن عابدين، 1412هـ: ج/160؛ المرداوي، د.ت: 13/328؛ التركي، 1424هـ: 290-291). وهذا اختيار بعض العلماء والباحثين المعاصرين أيضاً، مثل عبد الرحمن السعدي ورفيق يونس المصري وغيرهما. (السعدي، 1402هـ: 382-383؛ المصري، 1412هـ: 325). ويرى تقي العثماني أن العمل بهذا الرأي «قد يجعل المراجعة والبيع بالتقسيط أكثر مشابهة بالمعاملات الربوية التي يتردد فيها القدر الواجب في الذمة ما بين القليل والكثير مرتبطاً بالأجل المختلفة للأداء». (العثماني، 1434هـ: 35/1). وذكر الجصاص أن من أجازة من السلف، إنما هو إذا لم يكن مشروطاً، وحديث ابن عباس عن إجلاء بني النضير، أوله السرخسي على أنه إذا كان بغير شرط. (انظر: الجصاص، 1415هـ: 566/1؛ السرخسي، 1414هـ: 126/13).

لقد استدل المانعون والمجيزون بأدلة نقلية وعقلية؛ وأهم ما استدل به المانعون من الأدلة النقلية، حديث المقداد بن الأسود رضي الله عنه، واستدل المجيزون بحديث ابن عباس -رضي الله عنهما- عن جلاء بين

النضير. فهما حديثان متعارضان، ضعيفان، ولا يسلمان من المناقشة والرد، فلا تقوم بهما الحجة¹¹. وأما أقوال الصحابة والتابعين، فليست أقوالهم حجة على بعضهم، بل يُنظر إلى أدلة ووجوه أخرى للترجيح بينها، وما يحقق منها مقاصد الشريعة، وما يعضدها أدلة عقلية. (الأطرم، 2006م: 349؛ التركي، 1424هـ: ص281). وأهم دليل عقلي استدل في منعها، كما قال ابن رشد: «أنه شبهه بالزيادة مع النظرة [التأجيل] المجمع على تحريمها». (ابن رشد، 1425هـ: 162/3). وأجيب -وهذا الجواب في الحقيقة دليل عقلي للمجيزين أيضاً- بأن هذا التشبيه لا يصح، لأن الربا زيادة في الدين بسبب الأجل وأما هذه المسألة ففيها تنقيص الأجل والدين، والدلالة اللغوية والعرفية للربا هي الزيادة لا الإنقاص. فهذه المسألة عكس الربا كما أشار إلى ذلك ابن عباس -رضي الله عنهما- فقال: «إِنَّمَا الرِّبَا أَخْزَرُ لِي، وَأَنَا أَزِيدُكَ وَلَيْسَ، عَجَلٌ لِي وَأَضَعُ عَنْكَ». (عبد الرزاق، 1403هـ، 72/8. رجاله ثقات).

ومن الأدلة العقلية التي استدل بها المجيزون؛ أن الأصل في العقود والمعاملات، الحل والجواز، إلا إذا دل الدليل على خلافه، ففي هذه المسألة لا يوجد حديث صحيح، أو محتج به يمنع عنه، وآثار الصحابة متعارضة؛ فهي مسألة متنازعة بين الصحابة. (انظر: السعدي، 1420هـ: 101). وذكرنا أيضاً بأن في هذه المسألة مصلحة للدائن والمدين؛ فمصلحة الدائن، هو انتفاعه بما عُجل له، ومنفعة المدين براءة ذمته من الدين، فهو عكس الربا المحرم. (انظر: ابن القيم، 1423هـ: 331/5-332؛ د.ت: 683/2؛ السعدي، 1420هـ: 101).

يرى الباحث بأن رأي القائلين بجواز الوضع والتعجيل هو الأرجح؛ لقوة أدلتهم العقلية وكونه يتوافق مع أصل الإباحة. وكذلك فإن الوجه الذي ذكره في مناقشة المانعين لدليلهم العقلي، قوي؛ لأن هذه المسألة في الحقيقة لا تتضمن على ربا محرم، بل هي عكس الربا الذي يتضمن الزيادة في الأجل والدين، ويلحق

¹¹ حديث المقداد بن الأسود رضي الله عنه: "أَسْلَفْتُ رَجُلًا مِائَةَ دِينَارٍ، ثُمَّ خَرَجَ سَهْمِي فِي بَعْثِ بَعَثَةِ رَسُولِ اللَّهِ ﷺ، فَقُلْتُ لَهُ: عَجَلٌ لِي تِسْعِينَ دِينَارًا وَأَخْطُ عَشْرَةَ دَنَانِيرَ، فَقَالَ: نَعَمْ، فَذَكَرَ ذَلِكَ لِرَسُولِ اللَّهِ ﷺ، فَقَالَ: «أَكَلْتُ رَبًّا يَا مَعْذَاذُ، وَأَطَعْنَاهُ». (البيهقي، 1424هـ، 47/6، الحديث: 11141)، قال: «في إسناده ضعف». وضعفه ابن القيم، د.ت: 678/2.

حديث ابن عباس رضي الله عنهما: "لَمَّا أَمَرَ النَّبِيُّ ﷺ بِإِجْلَاءِ بَنِي النَّضِيرِ، قَالُوا: يَا مُحَمَّدُ إِنَّ لَنَا ذُيُوتًا عَلَى النَّاسِ، قَالَ: «ضَعُوا وَتَعَجَّلُوا». (الدارقطني، 1424هـ، 465/3-466)؛ البيهقي، 1424هـ، 46/6؛ الحاكم، 1411هـ، 61/2. صححه إسناده الحاكم، وهو متساهل في التصحيح، وضعفه الدارقطني والبيهقي والذهبي، بسبب الراوي مُسْلِمُ بْنُ خَالِدٍ الرَّجَاسِيِّ الذي تفرد بهذه الرواية. قال الدارقطني عنه: «سَيِّئُ الْحِفْظِ ضَعِيفٌ». لمعرفة المزيد عن الأدلة ومناقشتها، راجع (العثماني، 1434هـ، 26-27؛ التركي، 1424هـ، 279-289؛ المصري، 1412هـ، 320-326).

ضرره بالمدين، وأما هذه المسألة، ففيها التخفيف على المدين والدائن وتحقق مصالح متعددة للطرفين؛ فإن المدين يحتاج إليها للإسراع ببراءة ذمته من الدين وينتفع الدائن بما يتعجله. (انظر: ابن القيم، 1423هـ: 331/5-332؛ د.ت: 683/2؛ السعدي، 1420هـ: 101). وكثيراً ما يحصل في المصارف الإسلامية، بأن العميل لا يستطيع أن يحصل على تمويل جديد قبل أن يسدد مديونيات قديمة لأسباب عديدة، ولكنه يكون قادراً على تعجيل المديونية القديمة إذا سمح له المصرف بذلك، فهنا إذا أخذ برأي الجواز لهذه المسألة فيكون في مصلحة العميل في الحصول على تمويل جديد وكذلك في مصلحة المصرف أنه قام بعملية مربحة جديدة، ربما يربح فيها أكثر من السابق. وأن الأخذ به قد يسد الباب على بعض المصارف بالتحويل إلى حيل محظورة، مثل إعادة جدولة الدين أو قلب الدين. فتبين من ذلك أن الأخذ بأصل «ضع وتعجل» في مصلحة الدائن والمدين، وأن العمل به لا يؤول إلى نزاع بينهما، ولا يؤدي إلى ربا ولا غرر ولا يشعر أحد الطرفين بالغبن إذا كان اتفاقهما عليه في حينه أثناء السداد المبكر عندما تكون الأمور واضحة لكلا الطرفين. وقد سبق أن ذكر بأن كثيراً من العلماء وأعضاء المجالس والهيئات الشرعية، أجازوها بشرط أن لا يكون على اتفاق مسبق بين الدائن والمدين. ولهم أدلة عقلية قوية في إثبات رأيهم، وخاصة إذا كان في قضية الديون الناشئة عن بيع المراجعة أو بيع التقسيط، وأن منها منتج التمويل العقاري في مصرف الراجحي بماليزيا الذي أسسه على البيع بالثمن الآجل عبر مراجعة السلع أو التورق. فإن الثمن قد زاد فيه مقابل الآجل، «فإذا زال هذا الوصف بأداء الدين قبل حلوله، جاز إسقاط ما يقابله من الثمن». (التركي، 1424هـ: 291-292).

فمنظراً للأمور المذكورة، يرجح الباحثون جواز الإبراء والحط من الدين المؤجل مقابل تعجيله بشرط أن لا يكون بناءً على اتفاق مسبق بين العميل والمصرف، «لأن الاتفاق المسبق يخرجها عن مسألة (ضع وتعجل)، ويجعلها ذريعة للتعامل الربوي». (الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، قرارات رقم 411، 583، قرار رقم 885).

4- بدائل ومخارج شرعية مقترحة للتمويل العقاري

إن من فضل الله تعالى على عباده، أن الشريعة التي شرعها لعباده تصلح لكل زمان ومكان، وأن المرء يجد في عقودها وصيغها الكثيرة المتنوعة، المرونة والسعة. فلذلك، نجد أن البدائل والمخارج الشرعية للتمويل العقاري وغيره من التمويلات كثيرة ومتنوعة بخلاف البنوك التقليدية، حيث إن غالبية تعاملاتها مقتصرة على القرض والاقتراض. وذلك أن المصرف الإسلامي يستطيع أن يختار العقد أو الصيغة الشرعية التي تناسبه وتناسب عملاءه والبيئة التي يعمل فيها. فمن صيغ التمويل الإسلامي الذي استنبطه العلماء من مصادر

الشريعة للتمويل العقاري؛ هي المشاركة المتناقصة، والمراجعة للآمر بالشراء، والإجارة المنتهية بالتملك، والإجارة التشغيلية والإجارة الموصوفة في الذمة، والاستصناع وغيرها. فكل هذه الصيغ التمويلية الإسلامية، يمكن أن تكون بدائل ومخارج شرعية لهذا التمويل وكذلك عن جميع التعاملات الربوية والتعاملات التي لا تخلو عن الملاحظات الشرعية كالتورق المصرفي المنظم، بشرط الالتزام بالضوابط والشروط التي وضع لها العلماء والباحثون حتى لا يؤول العمل بها إلى ربا وغرر وظلم للمتعاقدین ويناقض مقاصد الشريعة الإسلامية. وخوفاً من الإطالة وتجنباً للجهود التي بُذلت في بيان هذه الصيغ التمويلية الشرعية من قبل الباحثين السابقين، يفضل الباحث أن يذكر بعضها بصورة موجزة مختصرة. فمن أراد التفصيل فليرجع إلى البحوث والكتب التي درست هذه الصيغ التمويلية لشراء العقارات.

1-4: التمويل بصيغة المشاركة المتناقصة

1-4-1: تعريف المشاركة المتناقصة: «عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجياً إلى أن يملك المشتري المشروع بكامله. ولا بد أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعده منفصل عن الشركة، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر». (أيوبي، المعيار الشرعي رقم 12). وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي مشروعية المشاركة المتناقصة، إذا التزم فيها بالأحكام العامة للشركات، ورُوعيت فيها ضوابط؛ منها: أن لا يتعهد أحد الطرفين بشراء حصة الطرف الآخر بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة، لما في ذلك من ضمان الشريك حصة شريكه، بل ينبغي أن يتم تحديد ثمن بيع الحصة بالقيمة السوقية يوم البيع، أو بما يتم الاتفاق عليه عند البيع. وأن لا يُشترط تحمّل أحد الطرفين مصروفات التأمين أو الصيانة وسائر المصروفات، بل يُتحمل على وعاء المشاركة بقدر الحصص. وأن تُحدد أرباح أطراف المشاركة بنسب شائعة، ولا يجوز اشتراط مبلغ مقطوع من الأرباح أو نسبة من مبلغ المساهمة. وأن تفصل بين العقود والالتزامات المتعلقة بالمشاركة. (مجمع الفقه الإسلامي، 1425هـ قرار رقم 136 (15/2)).

1-4-2: صور المشاركة المتناقصة للتمويل العقاري: للمشاركة المتناقصة صور وتطبيقات متعددة

في الواقع المصرفي الإسلامي، ومن الصور والآليات التي يمكن تطبيقها في التمويل العقاري ما يلي: أ-

مساهمة العميل بالأرض؛ إذا كان العميل يملك أرضًا يمكن البناء عليها، فيتفق كل من العميل (الطرف الأول) والمصرف الإسلامي (الطرف الثاني) على إنشاء شركة ملك بينهما في بناء العقار على أن تكون حصة كل واحد منهما معينة؛ بحيث يشارك العميل بالأرض التي تُبنى عليها البناء، ويكون المبلغ الناشئ من تسعير الأرض هو نسبة حصة مشاركة العميل، ويقوم المصرف بتمويل البناء، بعد تعيين أو تقدير للمبلغ الذي سيقوم المصرف بتمويله، وتمويل المصرف للمشروع يكون حصة مشاركة المصرف في الشركة. ثم يقوم العميل بشراء حصة المصرف تدريجيًا إلى أن تنتهي حصة المصرف (الممول)، فتنقل الملكية إلى العميل تدريجيًا بعقود بيع مستقلة متعاقبة. إذا كان مشروع البناء ذا دخل متوقع، فعلى أساس الاتفاق مع العميل بحصول المصرف على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعليًا، مع حقه في الاحتفاظ بالجزء المتبقي من الإيراد، أو أي قدر منه يتفق عليه، ليكون ذلك الجزء مخصصًا لتسديد أصل ما قدمه المصرف من تمويل. (انظر: العبادي، 1422هـ: 533-534). وأما إذا لم يكن المشروع ذا ربح متوقع، فإن المصرف يؤثر حصته على العميل إجارة موصوفة في الذمة، فيكون العميل شريكًا مستأجرًا. وبذلك يحصل المصرف على ربحه من هذا التمويل، إذ لا بد أن تكون إجارة موصوفة في الذمة لتمكن المصرف من أخذ الأجرة (القسط على حساب الأجرة) وإلا لا يمكن للمصرف أن يطلب الإيجار والمشروع لم يبن بعد. ب- **مشاركة العميل بنسبة معينة:** في حالة عدم امتلاك العميل للأرض التي سيبنى عليها البناء، فإنه بإمكانه أن يساهم بنسبة معينة مثل 5% أو أكثر أو أقل، فتعتبر هذه النسبة حصة مشاركة العميل في هذه الشراكة، ويقوم المصرف بتمويل النسبة الباقية، فيكون هذا المشروع العقاري ملكًا للطرفين بنسبة مساهمة كل منهما في رأس المال؛ أي أنه يتم التعاقد بين العميل والمصرف على إقامة هذا المشروع بالشراكة مع تحديد حصة كل من العميل والمصرف في رأس مال المشاركة وشروطها، مع وعد من العميل بشراء حصة المصرف تدريجيًا حسب جدول زمني متفق عليه، إلى أن تنتهي حصة المصرف (الممول)، فتنقل الملكية إلى العميل تدريجيًا بعقود بيع مستقلة متعاقبة، ومع وعد من العميل أيضًا باستئجار العين لمدة محددة، وبأجرة المثل بعد تسليمه إلى العميل من قبل المصرف؛ وبذلك يحصل المصرف على الربح الناتج من هذا التمويل من الإجارة الموصوفة في الذمة. (انظر: القرني، 1418هـ: 554-555). ج- **المشاركة بنسبة مئوية معينة، وتقسيم المشاركة بين الطرفين إلى أسهم متساوية:** فإنه بموجب عقد المشاركة المتناقصة، يدخل المصرف الإسلامي في اتفاق المشاركة المتناقصة مع العميل، حيث يساهم كل طرف في رأس مال المشاركة بنسب مئوية معينة لحيازة الأرض والبناء بالمشاركة،

وتُقسّم المشاركة بين المصرف والعميل إلى أسهم متساوية. يشتري العميل أسهم المصرف في المشروع من وقت لآخر بدفع سعر البيع على أقساط مجدولة وذلك حسب الوعد الذي يقدمه العميل إلى المصرف، إلى أن تنتهي ملكية المصرف من المشروع فتنتقل الملكية إلى العميل. وحتى يحقق المصرف على الربح المطلوب، فإنه يؤجر حصته على العميل إجارة موصوفة في الذمة، فتكون العميل شريكاً مستأجراً. وبذلك يحصل المصرف على ربحه من هذا التمويل. (انظر: الزحيلي، 1418هـ: 490-491؛ أيوبي، المعيار الشرعي رقم (12)). ويتعامل بمثل هذه الصورة، بنك العز الإسلامي في سلطنة عمان في تمويل الأراضي. (موقع بنك العز الإسلامي بعمان، <http://alizzislamic.com/Personal-Banking/Finance/Land-Finance-ar>).

4-2: اشتراك العميل مع المصرف في شراء عقار ثم بيع المصرف حصته للعميل بالمراجحة

صورته: يطلب العميل من المصرف تمويل العقار، فيوقع العميل على عقد الإطار العام، ويقوم المصرف بإنشاء شركة مع العميل؛ ويشتري العقار باسم الشركة ويسدد ثمن العقار للبائع؛ بحيث أن المصرف -على سبيل المثال- يدفع 65 في المائة والعميل 35 في المائة من قيمة البيت، ثم يقوم المصرف ببيع حصته للعميل مارجحة بربح معلوم بمبلغ ثابت وأجل معلوم لا يزيد غالباً عن عشر سنوات. (انظر: هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للبنك الكويتي التركي بألمانيا، موقع المصرف: [/kt-bank.de/en/aboutus/kt-bank](http://kt-bank.de/en/aboutus/kt-bank)). وبهذه الصورة، يتعامل البنك الكويتي التركي بألمانيا (KT Bank) في تمويل العقارات.

4-3: التمويل بالاستصناع والاستصناع الموازي

4-3-1: تعريف الاستصناع والاستصناع الموازي: «عقد الاستصناع: «هو عقد على بيع موصوفة في الذمة مطلوب صنعها». (أيوبي: المعيار الشرعي رقم (11)). وأما الاستصناع الموازي، فهو أن يبرم المصرف عقدتين منفصلتين: أحدهما مع مستصنع يريد سلعة معينة مصنعة وبمواصفات محددة وبفترة زمنية محددة مقابل ثمن محدد، ويكون فيه المصرف الإسلامي صانعاً. والعقد الاستصناع الثاني، يبرمه المصرف بصفته مستصنعاً مع أحد الصناع أو المقاولين على سلعة مطابقة في المواصفات والشروط المتفق عليها في عقد الاستصناع الأول في فترة زمنية -غالباً- تسبق موعد التسليم في العقد الأول وبثمن أقل من الثمن الأول، ويكون الفرق في الثمن ربحاً للمصرف. (انظر: حمود، 1998م: 98؛ أيوبي: المعيار الشرعي رقم (11)).

4-3-2: مشروعية عقد الاستصناع والاستصناع الموازي

عقد الاستصناع مشروع باستصناع النبي ع الخاتم، (البخاري، 1422هـ، 157/7؛ مسلم، 1422هـ،

1655/3)، والمنبر (البخاري، 1422هـ، 9/2؛ مسلم، 1422هـ، 386/1). وكذلك فإن القواعد العامة في العقود والمقاصد الشرعية تثبت مشروعيتها. (أيوبي: المعيار الشرعي رقم (11)). وقد أصدر مجمع الفقه الإسلامي الدولي قراراً بشأنه، وذكر بأن له دوراً كبيراً في تنشيط الصناعة، وله مجالات واسعة للتمويل والنهوض بالاقتصاد الإسلامي، وأنه ملزم للطرفين إذا توفرت فيه الأركان والشروط؛ وهي بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة وأن يحدد فيه الأجل، كما أجاز القرار تأجيل الثمن في عقد الاستصناع كله، أو تقسيطه إلى أقسام معلومة لآجال محددة. (مجمع الفقه الإسلامي: 1412هـ: قرار رقم 67). وأما عقد الاستصناع الموازي، فإن مستند جوازه أن المصرف الإسلامي بصفته مستصنعاً عقد استصناع موازٍ مع طرف آخر بنفس مواصفات العقد الأول، وأنه عبارة عن صفقتي استصناع لا يوجد أي ربط بينهما فلا يفضي إلى بيعتين في بيعة، المنهي عنه (أيوبي: المعيار الشرعي رقم (11))، وكذلك لم ينص الفقهاء عند ذكرهم لشروط عقد الاستصناع أن يكون العقد مع الصانع. وكذلك فإن المستصنع (العميل) مادام لا يشترط في عقده مع المصرف أن يقوم المصرف بنفسه بالصناعة، فيجوز للمصرف شرعاً أن يستصنع السلعة عن طريق أهل الصناعة، كما أن الأجير إن لم يشترط المستأجر أن يعمل بنفسه، يجوز له أن يستأجر من يقوم بالعمل.

3-3-4: صور التمويل بالاستصناع: التمويل بالاستصناع أيضاً يمكن أن يكون بإحدى الصور التالية: أ- في حالة تملك العميل أرضاً للمشروع، يطلب العميل من المصرف الإسلامي أن يقوم بالبناء بالشروط والمواصفات التي يريدها العميل، وعند موافقة المصرف عليه، وموافقة العميل على الثمن، يأخذ المصرف وغداً من العميل، ثم يبحث المصرف عن المقاول، فيقوم بعقد اتفاقية الاستصناع مع العميل، واتفاقية عقد الاستصناع الموازي مع المقاول. ولا بأس أن يسبق أي من العقدين الآخر، لأنهما عقدان مستقلان. وتنص الاتفاقية على تسليم العقار حسب المواصفات المتفق عليها وفي التاريخ المحدد ومقابل السعر المتفق عليه. ثم يقوم المقاول بموجب هذا العقد، ببناء العقار وتسليمه إلى المصرف حسب الاتفاقية. وبعد تسليم المصرف للعقار من المقاول، يقوم المصرف ببيعه على العميل مرابحة بتكلفتها والربح المتفق بينهما فيقوم العميل بتسليمه من المصرف، ويسدد ثمن البناء إلى المصرف بالأقساط حسب الاتفاقية بينهما. (انظر:

موقع بنك البلاد، http://www.bankalbilad.com/BusinessFinancing/Pages/Istisnaa_Finance.aspx

القروداغي، يوتيوب؛ قحف، 2011م: ص 92-93). ب- في حالة التمويل على الأرض والبناء معاً؛ يطلب العميل أولاً من المصرف تمويل أرض معينة لبناء المشروع، فيشتريها المصرف لنفسه بثمن نقدي ويملكها،

ثم يقوم ببيعها مراوحة إلى العميل بثمان مؤجل أعلى من سعرها؛ أي بسعرها مع هامش الربح المتفق بين الطرفين، ويقوم العميل بسداد ثمنها على أقساط. (انظر: حمود، 1402هـ: 430؛ المصري، 1409هـ: 1133). وبعد شراء الأرض وتملك العميل لتلك الأرض، يطلب العميل من المصرف أن يبني الإسكان المطلوب بمواصفات معينة وسعر محدد ومتفق عليه مسبقاً؛ وهو سعر التكلفة مع زيادة هامش ربح يحدده المصرف، يُدفع بالتقسيط. ويوقع الطرفان على اتفاقية الاستئصال الذي يكون بموجبه العميل مستصنعاً والمصرف صانعاً. يقوم المصرف بتفويض العميل لتعيين المقاول لبناء الإسكان حسب ما هو محدد في اتفاقية بيع الاستئصال وبالسعر المحدد من المصرف، ويوقع المصرف والمقاول على اتفاقية استئصال مبنية على اتفاقية الاستئصال الأول، والتي بموجبها يكون المصرف مستصنعاً والمقاول صانعاً. وعندما يكتمل البناء، يقوم المقاول بتسليم البناء للمصرف فيقوم المصرف بتسليمه للعميل، ويسدد العميل ثمن البناء أو ثمن الاستئصال إلى المصرف بالأقساط حسب الاتفاق بينهما. (انظر: اسراء، 1435هـ: 253). ج- في حالة التمويل على الأرض والبناء معاً؛ يطلب العميل من المصرف تمويل كامل العقار (الأرض والبناء)، فيتم اختيار أرض معينة لبناء العقار، فيشتري المصرف الأرض لنفسه بثمان نقدي ويملكها، ثم يقوم بعقد استئصال مع العميل لبناء الإسكان المطلوب بمواصفات معينة وسعر محدد ومتفق عليه مسبقاً، بحيث يكون المصرف مستصنعاً والعميل صانعاً، ويدفع المصرف ثمن الاستئصال للعميل، فيقوم العميل بتعيين مقاول لبناء الإسكان حسب ما هو محدد في اتفاقية بيع الاستئصال وبالسعر المحدد من المصرف، ويوقع العميل والمقاول على اتفاقية استئصال مبنية على اتفاقية الاستئصال الأول، والتي يكون بموجبها العميل مستصنعاً والمقاول صانعاً. وعندما يكتمل بناء العقار، يقوم المقاول بتسليم البناء للعميل ويسلمه العميل للمصرف أو بتفويض من العميل يسلم المقاول البناء مباشرة إلى المصرف، فيقوم المصرف ببيع العقار كاملاً (الأرض والبناء) على العميل مراوحة بسعرها إضافة إلى الربح المتفق بينهما، وتسدد ثمن المراوحة إلى المصرف بالأقساط حسب الاتفاق بينهما.

4-4: صيغة المراوحة للأمر بالشراء

4-4-1: تعريف المراوحة للأمر بالشراء: طلب الشخص من شخص آخر أو من المصرف أن يشتري له سلعة معينة بمواصفات محددة، وذلك على أساس وعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة له مراوحة، وذلك بالنسبة أو الربح المتفق عليه، ويدفع الثمن على دفعات أو أقساط حسب الاتفاق بين الطرفين. (انظر: مشهور، 1991م: 334؛ شبير، 1427هـ: 309).

4-4-2: حكم المراجعة للآمر بالشراء: إن المراجعة للآمر بالشراء رغم أنها معاملة عصرية رائجة، إلا أنها قديمة وليست مستحدثة، بل المستحدث فيها هي التسمية فقط. (انظر: الشيبلي، 2005م: 383/2؛ بكر أبوزيد، 1409م: 978؛ الضير، 1409م: 995)، وكذلك تطبيقاتها في المصرفية الإسلامية، وقد ورد حكمها عن الإمام مالك والإمام محمد بن الحسن الشيباني والإمام الشافعي وغيرهم. (انظر: مالك، 1406هـ: 663/2؛ الشيباني، 1419هـ: 133؛ السرخسي، 1414هـ: 237/30؛ الشافعي، 1410هـ: 39/3؛ ابن القيم، 1423هـ: 430/5). ولها صور متعددة، وكل صورة لها حكمها، وأما الصورة التي تعني معاملة تمويل العقارات، فهي أن يذهب الراغب في شراء عقار إلى مصرف إسلامي، ويخبره برغبته في شراء عقار معين بالوصف، فيشتريه المصرف لنفسه بتمن نقدي ويتملكه، ثم يقوم ببيعه إلى العميل بتمن مؤجل أعلى، ويقوم العميل بسداد ثمنه على أقساط. (انظر: سامي 1402هـ: 430، المصري، 1409هـ: 1133). وأن هذه الصورة من المراجعة للآمر بالشراء من المخارج الشرعية التي اعتمد عليها كثير من المصارف الإسلامية، وقد أجازها جمهور العلماء من الحنفية والشافعية والحنابلة. (انظر: الشيباني، 1419هـ: 133؛ السرخسي، 1414هـ: 237/30؛ الشافعي، 1410هـ: 39/3؛ ابن القيم، 1423هـ: 430/5)، وذهب المالكية إلى منعها. (مالك، 1406هـ: 663/2؛ ابن عبد البر، 1400هـ: 672/2؛ ابن رشد الجد، 1408هـ: 2/ص56). وهو اختيار بعض العلماء المعاصرين، كابن عثيمين والألباني وغيرهما. (انظر: الشيبلي، 2005م: 394/2). وأما عامة العلماء المعاصرين، فقد اختاروا القول الأول وأجازوها، وبجوازها صدرت قرارات المجامع والمؤتمرات والهيئات الشرعية للمصارف؛ فقد قرر مجمع الفقه الإسلامي: «أن بيع المراجعة للآمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور، وحصول القبض المطلوب شرعاً، هو بيع جائز طالما كانت تقع على المأمور مسئولية التلف قبل التسليم وتبعية الرد بالعيب الخفي ونحوه من موجبات الرد بعد التسليم، وتوافرت شروط البيع وانتفت موانعه... والمواعدة (وهي التي تصدر من الطرفين) تجوز في بيع المراجعة بشرط الخيار للمتواعدين كليهما أو أحدهما، فإذا لم يكن هناك خيار فإنها لا تجوز، لأن المواعدة الملزمة في بيع المراجعة تشبه البيع نفسه، حيث يشترط عندئذ أن يكون البائع مالِكًا للمبيع حتى لا تكون هناك مخالفة ((لنهي النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الإنسان ما ليس عنده)). (أبو داود، د.ت، 283/3؛ الترمذي، 1998م، 525/2. صححه الألباني، 1405هـ، ج5/132)». (مجمع الفقه الإسلامي، 1409هـ: قرار رقم (2،3)).

إضافة إلى ما ذكر، توجد صيغ تمويلية أخرى للتمويل العقاري مطبقة في بعض المصارف الإسلامية؛ ومنها صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، ولكن تطبيقاتها في الواقع المصرفي تشتمل على مخالفات شرعية. (انظر: التركي، 1424هـ: 193-202)، فيتجنب الباحث اقتراحها كبداية ومخارج شرعية للتمويل العقاري.

الخاتمة والنتائج

توصل البحث إلى النتائج التالية:

يُقدّم مصرف الراجحي بماليزيا تمويلات عقارية متعددة؛ كالتمويل العقاري العام، والتمويل العقاري الخاص وتمويل المباني التجارية، وكذلك التمويل العقاري لبرنامج "ماليزيا بيتي الثانية". وهذه التمويلات تُقدم إما بأسعار ثابتة أو غير ثابتة، ومدة سدادها تصل إلى 25 عامًا في بعضه وفي البعض الآخر إلى 35 عامًا، مع التغطية التكافلية الشاملة للجميع، وبعضها للعقارات متكاملة البناء والبعض الآخر يمكن تطبيقه على العقارات قيد الإنشاء.

يقدم مصرف الراجحي بماليزيا التمويل العقاري على مخرج البيع بالثمن الآجل عن طريق مزاولة السلع (التورق) بواسطة بورصة سوق السلع الماليزية، أو عن طريق شركة (DD&Co Limited) في بورصة لندن. والسلعة المستخدمة غالبًا في بورصة سوق السلع الماليزية، هي زيت النخيل الخام، وأما في بورصة لندن، فهي المعادن كالنحاس والبلاتين والألمونيوم وغيرها، ولكن أغلب التعاملات للمصرف يتم عن طريق بورصة سوق السلع الماليزية في زيت النخيل.

أن عمليات التورق عن طريق بورصة سوق السلع الماليزية وإن كان أفضل من كثير عمليات التورق الرائجة في العالم -عند من يرى جواز التورق المصرفي-، إلا أنها ليست الهدف المنشود والمخرج الشرعي الذي يطمئن إليه القلب، لوجود بعض الملاحظات الشرعية.

يُشعر المنشور التوضيحي لمنتج التمويل العقاري، بأن الإبراء منصوص عليه في العقد؛ أي كأنه باتفاق مسبق بين العميل والمصرف، وهو ممنوع باتفاق العلماء.

ربح المزاولة في منتج التمويل العقاري في مصرف الراجحي بماليزيا متغير في حدود معينة؛ فيلزم من ذلك الغرر الفاحش الذي اتفق العلماء على منعه، لكون ثمن السلعة مجهول بجهالة تؤدي إلى النزاع بين المصرف والعميل، وإن لم تؤد إلى المنازعة، فإنها تؤدي إلى شعور العميل بالندم وعدم الرضا.

لذلك، يمكن القول بأن المخارج المعتمدة في التمويل العقاري في مصرف الراجحي غير مستوفية لجميع الشروط والضوابط التي ينبغي مراعاتها عند الأخذ بالمخارج الشرعية، وقد اقترحنا للتمويل العقاري بدائل

ومخارج شرعية أخرى نراها أكثر انضباطاً بالضوابط الشرعية وموافقة للمقاصد الشرعية؛ وهي المشاركة والمشاركة المتناقضة والاستصناع والمراجعة للأمر بالشراء وغيرها.

وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين والحمد لله رب العالمين.

Conclusion and Findings

This paper arrives at the following conclusions:

Al Rajhi Bank Malaysia offers several mortgage financing products like general mortgage finance, special mortgage finance, commercial building finance, and Malaysia-my-second-home finance. These financial products are offered either on fixed or floating rates basis with a repayment period of up to 25 years in some cases and 35 in others, inclusive of comprehensive takaful cover for all. Some are also for completed buildings, while others are for buildings under construction.

The financing is structured using Bai Bithaman Ajil (BBA) “deferred payment sale” through commodity murabahah either on Malaysia’s Bursa Suq Al-Sila’ (BSAS) platform or DD & Co. Limited on London Stock Exchange. While crude palm oil is the commonly used commodity for this transaction on Bursa Suq Al-Sila’, metals like copper, platinum and aluminium among others are used on London Stock Exchange. However, most transactions conducted by the bank are carried out employing crude palm oil on Bursa Suq Al-Sila’.

Even though the process of conducting commodity murabahah transaction on Bursa Suq Al-Sila’ is much better compared to other common processes around the world, for those who hold that banking tawarruq is permissible, it is neither the primary objective of Islamic law nor the Shariah alternative which sets the mind at ease as regards its legality, due to Shariah issues bedevilling this transaction.

It has also been observed that the mortgage finance brochure of the bank states that rebate is stipulated in the contract, as though it was a pre-agreed arrangement between the customer and the bank. This, by scholarly unanimity, is forbidden.

The murabahah returns from these mortgage finance products of Al Rajhi Bank, Malaysia, differ within certain limits. This implies the existence of excessive gharar, which is unanimously prohibited, in the transaction. This is because the price of the commodity is unknown, a situation that can lead to either a dispute between the parties, the bank and its customer, or cause regret and dissatisfaction on the part of the latter.

Therefore, we can conclude that the alternatives pursued in mortgage financing in Al Rajhi Bank do not meet all the essential conditions and parameters that are required when seeking Shariah-compliant alternatives. We suggest that other alternatives which are much more Shariah-compliant and best accomplish the objectives of Islamic law, which partnership, diminishing partnership, istisna’ and Murabahah to the Purchase Orderer (MPO) be adopted.

المصادر والمراجع

1. ابن رشد الجدي، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي. (1408هـ/1988م). المقدمات الممهدات. بيروت: دار الغرب الإسلامي، ط1.
2. ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي. (1425هـ / 2004م). بداية المجتهد. القاهرة: دار الحديث.
3. ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد النمري القرطبي. (1400هـ/1980م). الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد محمد أحمد ولد ماديك الموريتاني. الرياض: مكتبة الرياض الحديثة، ط2.
4. الأظم، عبد الرحمن بن صالح. (9-8 نوفمبر 2006م). الإبراء في التمويل الإسلامي... بحوث الندوة العالمية لعلماء الشريعة الثانية، ماليزيا.
5. الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية في المالية الإسلامية (إسرا). (1435هـ/2014م). النظام المالي الإسلامي، المبادئ والممارسات. ترجمة كرسى سابك. الرياض: كرسى سابك.
6. المشيقح، خالد بن علي. (1425هـ). التورق المصرفي عن طريق بيع المعادن، مجلة جامعة أم القرى لعلوم الشريعة واللغة العربية وآدابها، العدد 30.
7. البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم الجعفي. (1422هـ). الجامع الصحيح. تحقيق: محمد زهير بن ناصر الناصر. بيروت: دار طوق النجاة، ط1.
8. بن عوالي محمد الشريف وعزمان محمد نور. (1437هـ/2015م). تطبيقات التورق في سوق السلع المالية. مجلة التجديد. المجلد 19، العدد 37، الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا.
9. التركي، سليمان بن تركي. (1424هـ/2003م). بيع التقسيط وأحكامه. الرياض: دار إشبيلية، ط1.
10. حامد بن ميرة. (2011م). عقود التمويل المستجدة في المصارف الإسلامية. الرياض: دار الميمان، ط1.
11. حمود، سامي حسن. (1419هـ/1998م). الأدوات التمويلية الإسلامية في الشركات المساهمة. جدة: المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط2.
12. الزحيلي، وهبة مصطفى. (1434هـ/2013م). التورق. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 19، ج3، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، جدة.
13. السعدي، عبد الرحمن. (1402هـ/1982م). الفتاوى السعدية. الرياض: مكتبة المعارف، ط2.
14. السعدي، عبد الله. (1424هـ/2003م). التورق كما تجر به المصارف في الوقت الحاضر. أعمال وبحوث الدورة السابعة عشرة للمجمع الفقهي الإسلامي، مكة المكرمة.
15. السويلم، سامي. (1424هـ/2003م). التورق... والتورق المنظم. أعمال وبحوث الدورة السابعة عشرة للمجمع الفقهي الإسلامي، مكة المكرمة.

16. الشاطبي، أبو إسحاق إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي. (1412هـ / 1992م). الاعتصام. تحقيق: سليم بن عيد الهلالي، . السعودية: دار ابن عفان، ط1.
17. الشاطبي، أبو إسحاق إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي. (1417هـ / 1997م). الموافقات، تحقيق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان. القاهرة: دار ابن عفان، ط1.
18. الشافعي، أبو عبد الله محمد بن إدريس. (1410هـ/1990م). الأم. بيروت: دار المعرفة.
19. شبير، محمد عثمان. (1427هـ/2007م). المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي. الأردن: دار النفائس، ط6.
20. الشيبلي، يوسف بن عبد الله. (1434هـ/2013م). المراجعة بريح متغير، ملتقى مراجعة بريح متغير. الرياض: بنك البلاد/ دار الميمان.
21. الشيبلي، يوسف بن عبد الله. (2005م). الخدمات الاستثمارية في المصارف. الدمام، السعودية: دار ابن الجوزي، ط1.
22. الشيباني، أبو عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد. (1419هـ/1999م). المخارج في الحيل. تحقيق جوزيف شاخت. القاهرة: مكتبة الثقافة الدينية.
23. الضير، الصديق محمد الأمين. (1414هـ/1993م). الغرر في العقود وآثاره في التطبيقات المعاصرة. جدة: البنك الإسلامي للتنمية، ط1.
24. الطوفي، نجم الدين سليمان بن عبد القوي بن عبد الكريم بن سعد الحنبلي. (1413هـ/1993م). رسالة في رعاية المصلحة. تحقيق أحمد السايح. القاهرة: دار المصرية اللبنانية، ط1.
25. العثماني، محمد تقي. (1424هـ/2003م). أحكام التورق. أعمال وبحوث الدورة السابعة عشرة للمجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي، مكة المكرمة.
26. قرارات المجمع الفقهي الإسلامي. (23-19 شوال، 1424هـ/17-13، ديسمبر، 2003م). مكة المكرمة: رابطة العالم الإسلامي، الدورة السابعة عشرة.
27. القره داغي، علي محيي الدين. (1425هـ/2004م). مشكلة الديون المتأخرة في البنوك الإسلامية. مجلة مجمع الفقه الإسلامي. العدد (14)، ج4، مجمع الفقه الإسلامي الدولي.
28. القرى، محمد علي بن إبراهيم. (1424هـ/2003م). التورق كما تجرجه المصارف، دراسة فقهية اقتصادية. أعمال وبحوث الدورة السابعة عشرة للمجمع الفقهي الإسلامي، مكة المكرمة.
29. مجمع الفقه الإسلامي الدولي. (1434هـ/2013م). جدة: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 19، ج3.
30. المجموعة الشرعية لمصرف الراجحي. (1431م/2010م). قرارات الهيئة الشرعية. الرياض: دار كنوز إشبيلية، ط1.
31. مشهور، أميرة عبد اللطيف. (1991م). الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي. القاهرة: مكتبة مدبولي، ط1.

32. المصري، رفيق يونس. (1426هـ/2006م). المجموع في الاقتصاد الإسلامي. دمشق: دار المكتبي، ط 1.
33. المنيع، عبد الله. (1424هـ/2003م) حكم التورق، أعمال وبحوث الدورة السابعة عشرة للمجمع الفقهي الإسلامي، مكة المكرمة.
34. نجم مصطفى بسام. (2015م). فائض السيولة في المصارف الإسلامية... رسالة دكتوراه، قسم الفقه وأصول الفقه، كلية معارف الوحي الإسلامي، الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا.
35. نزيه حماد. (1428/2007). في فقه المعاملات المالية والمصرفية. دمشق: دار القلم، ط 1.
36. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية بالبحرين. (1439هـ/2017م)، النص الكامل للمعايير الشرعية التي تم اعتمادها حتى صفر 1439 / نوفمبر 2017م. الرياض: دار الميمان.
37. وزارة الأوقاف الكويتية. (1427هـ). الموسوعة الفقهية الكويتية. الكويت: دار السلاسل، ط 3.
38. وهبة الزحيلي. (1422هـ/2001م). المشاركة المتناقضة وصورها، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 13، ج 2، مجمع الفقه الإسلامي الدولي جدة.

Norfadelizan & co. House Bursa Suq Al-Sila' Commodity Murabahah. Bursa Malaysia.

المواقع الإلكترونية:

1. موقع مصرف الراجحي بماليزيا. (2017-2016م). جميع صفحات الموقع.
<http://www.alrajhibank.com.my>
2. الدكتور علي القره داغي. (2017م). السياسة المصرفية والفرق بينها وبين السياسة النقدية. فيديو عن الدرس الأسبوعي، تاريخ 7/10/2017م.
<https://www.facebook.com/alqaradghi/videos/1856641194349257>
3. القره داغي، حكم التورق في الفقه الإسلامي. بحث منشور في موقعه الإلكتروني،
(accessed:19-Aug- <http://www.qaradaghi.com/chapterDetails.aspx?ID=469> 2017)
4. يوسف القرضاوي، مقطع فيديو في يوتيوب،
(accessed:20-Aug- <https://www.youtube.com/watch?v=Oh2C4fQ6OFQ> 2017)
5. موقع القرضاوي، رأي الشيخ القرضاوي في قضية التورق، تاريخ النشر: 12/01/2016م، تاريخ الاطلاع: 26-03-2020م.
<https://www.al-qaradawi.net/node/3835>
6. هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للبنك الكويتي التركي بألمانيا. (2019م). فتوى بخصوص تمويل العقارات على المدى القصير (عشر سنوات)، موقع المصرف: kt-bank.de/en/aboutus/kt-bank.

7. حسين حسان، التورق المصرفي المنظم، تعليق على بحوث التورق. موقعه الرسمي.
(accessed:22-Aug-2017) <http://hh.mm-ss.com/pagedetails.aspx?id=107>
 8. الشبيلي، يوسف بن عبد الله. (2017). حكم التورق الذي تجريه البنوك،
<http://www.shubily.com/index.php?news=55>(accessed:14/09/2017)
 9. موقع بنك البلاد، قرارات الهيئة الشرعية، قرار رقم 127، بورصة ماليزيا لزيت النخيل،
<https://www.bankalbilad.com/ar/about/sharia/Pages/decisions.aspx>
(accessed:26-March-2020)
 10. موقع بنك البلاد،
http://www.bankalbilad.com/BusinessFinancing/Pages/Istisnaa_Finance.aspx
- X
- المقابلات الشخصية:**
1. الأستاذ الدكتور **يونس صوالحي**. عضو الهيئة الشرعية في بورصة سوق السلع الماليزية. مقابلة شخصية، تاريخ 13/3/2018م في مكتبه، بمقر الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية في المالية الإسلامية (إسرا)، كولالمبور، ماليزيا.
 2. **حسن بصري**. عضو المجموعة الشرعية في مصرف الراجحي بماليزيا. مقابلة شخصية، تاريخ 7/11/2017م، مقر مصرف الراجحي بكولالمبور.
 3. **عادل سيف الله**. عضو المجموعة الشرعية في مصرف الراجحي بماليزيا. مقابلة شخصية، تاريخ 7/11/2017م، مقر مصرف الراجحي، كولالمبور.
 4. **الدكتور محمد فؤاد سوارى**. عضو هيئة التدريس في قسم الفقه وأصول الفقه، الجامعة الإسلامية العالمية، ماليزيا. مقابلة شخصية. 5/10/2017م. الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا.

Sources and references:

1. Ibn Rushd, Al-Jadd, Abu-i-Walid Muhammad ibn Ahmad. (1988). Introductions pavers. (Bayrūt: Dar al-Gharb al-Islāmi, 1st Edition.
2. bn Rushd, Al-Jadd, Abu-i-Walid Muhammad ibn Ahmad. (2004). The beginning of mujtahid and the end of the Moderate. Cairo: darul hadith.
3. Ibn Abd al-Barr, Abu Umar al-Namari Yusuf ibn Abdallah. (1980). Sufficient in the jurisprudence of the people of Al-Madinah: Maktabat Al-Riyadh Al-Haditha, 2nd edition.
4. Al-Atram, Abdul-Rahman bin Salih. (Nove-8-9-2006). Rebate in Islamic finance. Research paper of the Second International conference of Islamic Sharia Scholars, Malaysia.
5. International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA). (2014). Islamic Financial System: Principles and Operations. Riyadh, Kursi Sabik.
6. Al-Mushaiqih, Khalid Bin Ali. (2004). Banking Tawarruq by Selling Minerals, Umm Al-